



## **PERATURAN DAERAH**

**PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 7 TAHUN 2010**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**



**PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 7 TAHUN 2010**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :
- a. bahwa sebagai upaya pelayanan, penataan, pengawasan, dan penertiban kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan di wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta, Pemerintah Daerah telah menetapkan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
  - b. bahwa dengan berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengaturan dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta perlu disesuaikan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
  2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  3. Undang-undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Ketentuan perundang-undangan (Lembaran

- Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
4. 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 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
  5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  6. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
  7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
  8. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 95);
  9. 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);
  10. 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);
  11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tahun 2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Sertifikat Laik Fungsi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 Tahun 2007 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
18. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 10);
19. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2010 tentang Pembentukan Peraturan Daerah (Lembaran Daerah Tahun 2010 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2008 Nomor 1);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**dan**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**MEMUTUSKAN:**

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

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### **Bagian Kesatu Pengertian**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
3. Pemerintahan Daerah adalah Penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
7. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut sebagai Pemerintah, adalah perangkat Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri dari Presiden beserta para menteri.
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 tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
9. Fungsi bangunan gedung adalah bentuk kegiatan manusia dalam bangunan gedung, baik kegiatan hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial dan budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
11. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
12. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

13. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung dan lingkungannya tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
14. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarannya.
15. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
16. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
17. Persetujuan rencana teknis bongkar adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung atas perencanaan teknis untuk membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung.
18. Izin Pelaku Teknis Bangunan yang selanjutnya disingkat IPTB adalah izin yang diberikan oleh Dinas kepada pelaku teknis bangunan gedung yang terdiri dari perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara, dan pengkaji teknis bangunan gedung.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
20. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana detail kawasan.
21. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya serta disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
22. Tim ahli bangunan gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara periodik dengan keputusan Gubernur.
23. 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.

24. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan IMB, SLF, Bukti kepemilikan bangunan gedung dan/atau Persetujuan rencana teknis bongkar bangunan gedung.
25. Penyelenggara bangunan gedung adalah perencana, pelaksana, pengawas, pemelihara, pengkaji teknis, pengelola dan pemilik bangunan gedung.
26. 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/ elektrik, 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 yang berlaku.
27. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
28. Bangunan gedung hijau adalah bangunan gedung yang bertanggung jawab terhadap lingkungan dan sumber daya yang efisien dari sejak perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, pemeliharaan, sampai dekonstruksi.
29. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah seorang atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
30. Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli yang bertugas mengawasi pelaksanaan kegiatan pembangunan atas penunjukan pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan membangun dan turut berperan aktif dalam mengamankan pelaksanaan tertib pembangunan, termasuk segi keamanan bangunan serta memiliki izin pelaku teknis bangunan.
31. Pengkaji teknis bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji Laik Fungsi bangunan gedung dalam segala aspek teknisnya dan memiliki izin pelaku teknis bangunan dari pemerintah daerah.
32. Divisi pemelihara bangunan adalah sekelompok ahli yang bertugas memelihara bangunan gedung atas penunjukan pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan pemeliharaan bangunan gedung dan memiliki izin pelaku teknis bangunan.
33. Bukti kepemilikan bangunan gedung adalah surat keterangan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik bangunan gedung sebagai bukti kepemilikan bangunan gedung yang telah selesai dibangun berdasarkan IMB dan telah memiliki SLF sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
34. Orang adalah perseorangan atau badan hukum.

35. Pemilik bangunan gedung adalah orang, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik bangunan gedung.
36. Pengelola bangunan gedung adalah seorang atau sekelompok orang ahli/badan yang bertugas mengelola penggunaan bangunan gedung agar dapat digunakan secara efektif dan efisien.
37. 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.
38. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan ketentuan perundang-undangan bidang bangunan gedung dalam upaya penegakan hukum.
39. Sumur resapan air hujan adalah sistem resapan buatan yang dapat menampung air hujan akibat dari adanya penutupan permukaan tanah oleh bangunan gedung dan prasarannya, yang disalurkan melalui atap, pipa talang maupun saluran, dapat berbentuk sumur, kolam dengan resapan, saluran porous dan sejenisnya.
40. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standardisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
41. Dinas adalah Dinas yang bertanggungjawab di bidang pengawasan dan penertiban bangunan gedung.
42. Petugas adalah pegawai Dinas yang bertanggungjawab untuk melayani, menata, mengarahkan, mengawasi, dan menertibkan kegiatan fisik dan administrasi pada tahap persiapan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan bangunan gedung.
43. Panduan rancang kota (Urban Design Guide Lines/UDGL) atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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.

## **Bagian Kedua Azas**

### **Pasal 2**

Penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan azas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. kenyamanan;
- d. keseimbangan; dan
- e. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

## **Bagian Ketiga Tujuan**

### **Pasal 3**

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

## **BAB II RUANG LINGKUP**

### **Pasal 4**

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan teknis bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG);
- e. penyedia jasa konstruksi;
- f. retribusi;
- g. peran serta masyarakat;
- h. pembinaan; dan
- i. sanksi.

### **Pasal 5**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung merupakan satu kesatuan sistem yang meliputi kegiatan:
  - a. pembangunan;
  - b. pemanfaatan;
  - c. pelestarian; dan
  - d. pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikendalikan melalui :
  - a. IMB;
  - b. SLF;
  - c. bukti kepemilikan bangunan gedung; dan
  - d. persetujuan rencana teknis bongkar bangunan gedung.

**BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu  
Umum**

**Pasal 6**

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dari segi tata bangunan dan lingkungan, serta keandalan bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

**Pasal 7**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.

**Bagian Kedua  
Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 8**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi:
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi:
  - a. bangunan masjid termasuk mushola;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.

- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi:
  - a. bangunan gedung perkantoran;
  - b. bangunan gedung perdagangan;
  - c. bangunan gedung perindustrian;
  - d. bangunan gedung perhotelan;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
  - f. bangunan gedung terminal; dan
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung:
  - a. pelayanan pendidikan;
  - b. pelayanan kesehatan;
  - c. kebudayaan;
  - d. laboratorium; dan
  - e. pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi:
  - a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir; dan
  - b. instalasi pertahanan dan keamanan.

### **Bagian Ketiga Klasifikasi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 9**

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat risiko kebakaran;
- d. zonasi gempa;
- e. lokasi;
- f. ketinggian; dan/atau
- g. kepemilikan.

#### **Pasal 10**

- (1) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf a meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus.

- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf b meliputi:
  - a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan
  - c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf c meliputi bangunan gedung:
  - a. tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  - c. tingkat risiko kebakaran rendah.
- (4) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf e meliputi:
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf f meliputi:
  - a. bangunan gedung bertingkat tinggi;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  - c. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 huruf g meliputi:
  - a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan.

**Bagian Keempat**  
**Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

**Pasal 11**

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung dan ditetapkan dalam IMB.

**BAB IV  
PERSYARATAN ADMINISTRASI BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu  
Status Hak atas Tanah**

**Pasal 12**

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki tanah yang status kepemilikannya jelas.
- (2) Terhadap bangunan yang dibangun di tanah milik orang lain harus mendapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya harus memuat:
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas, letak dan batas-batas tanah;
  - c. fungsi bangunan gedung; dan
  - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.

**Bagian Kedua  
Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 13**

- (1) Setiap orang yang memiliki sebagian atau seluruhnya bangunan gedung harus dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung wajib dimiliki pemilik bangunan gedung.
- (4) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB dan SLF.

**Pasal 14**

- (1) Dalam satu bangunan gedung dapat diberikan lebih dari 1 (satu) surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimiliki oleh pemilik yang berbeda-beda.
- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.

- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

### **Bagian Ketiga IMB**

#### **Pasal 15**

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

#### **Pasal 16**

- (1) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) dapat bersifat tetap atau sementara dan dapat diberikan secara bertahap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai sifat dan tahapan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **BAB V PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Persyaratan Tata Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 17**

Persyaratan tata bangunan meliputi:

- a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
- b. arsitektur bangunan gedung; dan
- c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

#### **Pasal 18**

- (1) Tata bangunan dalam suatu kawasan dan/atau persil harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.

- (2) Dalam hal tata bangunan pada kawasan dan/atau persil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dipenuhi, Gubernur menetapkan arahan tata bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

## **Paragraf 2** **Persyaratan Peruntukan dan Intensitas** **Bangunan Gedung**

### **Pasal 19**

Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a merupakan persyaratan peruntukan lokasi bangunan yang ditetapkan sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.

### **Pasal 20**

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Apabila terjadi perubahan RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus dilakukan penyesuaian.
- (3) Terhadap akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Penggantian oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) hanya diberikan kepada pemilik bangunan gedung yang memiliki IMB.

### **Pasal 21**

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a meliputi persyaratan :

- a. kepadatan;
- b. ketinggian; dan
- c. jarak bebas.

### **Pasal 22**

- (1) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a meliputi :
  - a. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
  - b. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
  - c. Koefisien Daerah Hijau (KDH); dan
  - d. Koefisien Tapak Basemen (KTB).

- (2) Kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan luas ruang efektif bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perhitungan intensitas /kepadatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 23**

- (1) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b ditentukan sesuai dengan RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Ketinggian bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan (KKOP) harus memenuhi persyaratan ketinggian pada batas keselamatan operasi penerbangan.

### **Pasal 24**

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi, dan/atau panduan rancang kota.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (5) 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.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

### **Pasal 25**

- (1) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. kaidah arsitektur bangunan;

- b. karakteristik budaya lokal;
  - c. standar teknis perencanaan bangunan; dan
  - d. pedoman teknis perencanaan bangunan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar dan pedoman teknis perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 26**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan:

- a. penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. tata ruang luar;
- d. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya; dan
- e. keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

#### **Pasal 27**

- (1) Gubernur dapat menetapkan penampilan bangunan gedung dengan karakteristik arsitektur tertentu pada suatu kawasan.
- (2) Kawasan dan karakteristik arsitektur bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Gubernur.

#### **Pasal 28**

- (1) Persyaratan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf b harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang;
  - b. arsitektur bangunan gedung;
  - c. efisiensi;
  - d. efektivitas;
  - e. keselamatan;
  - f. kesehatan;
  - g. kenyamanan; dan
  - h. kemudahan.
- (2) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

#### **Pasal 29**

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 huruf d harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang

terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

### **Pasal 30**

Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya harus mencirikan langgam arsitektur lokal dan/atau langgam arsitektur nasional dan/atau langgam arsitektur internasional.

### **Pasal 31**

- (1) Tinggi peil lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua meter) di atas tinggi rata-rata jalan, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Tinggi peil pekarangan/persil berkontur ditentukan berdasarkan tinggi peil rata-rata pekarangan asli.
- (3) Tinggi tanah pekarangan/persil yang melebihi 1,20 m (satu koma dua meter) di atas tinggi rata-rata jalan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan sama dengan tinggi rata-rata muka tanah pekarangan asli.
- (4) Apabila pekarangan/persil memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar diambil tinggi peil rata-rata pekarangan asli.
- (5) Apabila pekarangan/persil memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata permukaan jalan yang paling besar.

### **Pasal 32**

- (1) Tinggi lantai dasar pekarangan/persil bangunan gedung yang berada dibawah titik ketinggian peil banjir dapat digunakan sebagai ruangan.
- (2) Bagian bangunan gedung yang berada di bawah peil banjir tidak diperhitungkan sebagai lapis bangunan.

### **Pasal 33**

Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan jenis penggunaan ruang dan arsitektur bangunannya.

### **Pasal 34**

Ruang terbuka diantara GSJ dan GSB dapat digunakan sebagai unsur penghijauan dan/atau daerah resapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

### **Pasal 35**

Bagian atau unsur bangunan gedung yang diperkenankan di depan GSB adalah:

- a. detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan gedung akibat dari rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan gedung; dan
- c. unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan gedung.

### **Pasal 36**

Pada cara membangun renggang, sisi bangunan gedung yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.

### **Pasal 37**

- (1) Pada cara membangun rapat berlaku ketentuan sebagai berikut:
  - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
  - b. struktur dan pondasi bangunan gedung terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh sentimeter) dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal; dan
  - c. perbaikan atau perombakan bangunan gedung yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan gedung di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.
- (2) Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan jarak bebas, kecuali jarak bebas bagian belakang.

### **Pasal 38**

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal minimal memiliki ruang yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditambahkan ruang penunjang dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama sebagai hunian.

### **Pasal 39**

- (1) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi bangunan gedung.

- (2) Ruang rongga atap pada bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api.

#### **Pasal 40**

- (1) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan lantai bangunan.
- (2) Setiap bukaan pada ruang rongga atap tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya.

#### **Pasal 41**

Penambahan luas lantai dan/atau jumlah lantai pada suatu bangunan gedung diperkenankan apabila masih memenuhi batasan KDB dan/atau KLB yang ditetapkan rencana kota.

#### **Pasal 42**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung wajib menyediakan sarana parkir kendaraan sesuai dengan standar ketentuan yang berlaku
- (2) Penyediaan sarana parkir di pekarangan/persil tidak boleh mengurangi koefisien dasar hijau yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (3) Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk sarana parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB selama tidak lebih dari 50% (lima puluh per seratus) KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh per seratus) terhadap KLB.

#### **Pasal 43**

- (1) Setiap prasarana dan sarana bangunan gedung tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan serta harus direncanakan menjadi satu kesatuan dengan bangunan utamanya.
- (2) Prasarana dan sarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang berupa ruang tidak diperhitungkan dalam perhitungan intensitas kepadatan bangunan apabila luas lantai prasarana dan sarana tersebut kurang dari 20% (dua puluh per seratus) luas lantai bangunan keseluruhan.

#### **Pasal 44**

Perencanaan arsitektur bangunan gedung dan lingkungan harus dibuat menyeluruh dalam bentuk dokumen rencana teknis.

#### **Pasal 45**

Setiap perencanaan ruang bawah tanah (besmen) tidak boleh melampaui Koefisien Tapak Besmen (KTB) dan harus memenuhi ketentuan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang ditetapkan dalam rencana kota.

#### **Pasal 46**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan fasilitas/sarana ibadah berupa mushola.
- (2) Dalam penyediaan sarana ibadah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
  - a. lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat masyarakat pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut;
  - b. memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah; dan
  - c. memenuhi persyaratan teknis baik dari segi sirkulasi udara, penghawaan dan pencahayaan yang berlaku.

#### **Pasal 47**

- (1) Ruang prasarana dan sarana di lantai atap, dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi peralatan mekanikal elektrik, tangki air, dan fasilitas penunjang fungsi bangunan gedung lainnya.
- (2) Luas ruang prasarana dan sarana di lantai atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melebihi 50% (lima puluh per seratus) dari luas lantai di bawahnya diperhitungkan sebagai penambahan jumlah lantai.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai ruang prasarana dan sarana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 48**

Mezanin yang luasnya melebihi dari 50% (lima puluh per seratus) luas lantai di bawahnya diperhitungkan sebagai lantai penuh.

#### **Pasal 49**

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang melintasi prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang sebelum permohonan IMB diajukan.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air, prasarana dan sarana wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan kepentingan umum.

### **Pasal 50**

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan sarana umum sebagaimana dalam Pasal 49 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan rencana kota;
  - b. tidak untuk fungsi hunian;
  - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai bangunan gedung;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan keterangan rencana kota;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan keterangan rencana kota;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 51**

Setiap bangunan gedung wajib memiliki tanaman hijau yang dapat menjadi tempat hidup dan berkembangnya plasma nutfah (ekosistem).

**Paragraf 4**  
**Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

**Pasal 52**

- (1) Setiap perencanaan bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup.
- (2) Perencanaan bangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan wajib memiliki dokumen upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai jenis kegiatan perencanaan bangunan gedung yang wajib memiliki analisis mengenai dampak lingkungan hidup atau memiliki dokumen upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup atau surat pernyataan pengelolaan lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

**Pasal 53**

- (1) Air hujan harus dialirkan ke dalam sumur resapan kecuali untuk daerah tertentu yang tidak dapat untuk pembuatan sumur resapan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 54**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan:

- a. keselamatan;
- b. kesehatan;
- c. kenyamanan; dan
- d. kemudahan.

## **Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan**

### **Pasal 55**

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a, meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

### **Pasal 56**

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat (kokoh), dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan struktur, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban harus diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh gaya sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari substruktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 57**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif, kecuali rumah tinggal sederhana.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi dan klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 58**

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 59**

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 60**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 61**

Setiap bangunan gedung dengan klasifikasi ketinggian sedang dan tinggi serta bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi sarana penyelamatan kebakaran berupa sarana jalan keluar dan tangga kebakaran.

#### **Pasal 62**

- (1) Sarana jalan keluar dan/atau tangga kebakaran harus selalu bebas rintangan, bebas asap, dan penerangan yang cukup.

- (2) Setiap pemasangan alat atau alarm kebakaran tidak boleh mengurangi fungsi sarana jalan keluar dan harus dirancang serta dipasang sehingga tidak menghalangi penggunaan sarana jalan keluar.

#### **Pasal 63**

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap atau gas, harus disediakan lubang penghawaan dan/atau cerobong penghawaan secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (2) Cerobong penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi ketentuan tentang pencegahan kebakaran.

#### **Pasal 64**

Setiap orang dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api, kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

#### **Pasal 65**

Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan gedung harus memenuhi persyaratan ketahanan api.

#### **Pasal 66**

Untuk memenuhi persyaratan keselamatan setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan :

- a. sistem sirkulasi penyelamatan terhadap kondisi darurat; dan
- b. alat pengindra bahaya kebakaran dan sistem peralatan penanggulangan kebakaran.

#### **Pasal 67**

- (1) Setiap pelaksanaan pembangunan bangunan gedung tinggi harus dilindungi dengan instalasi hidran sementara.
- (2) Instalasi hidran sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

#### **Pasal 68**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi alat pemadam api ringan, alarm, dan hidran.
- (2) Alat pemadam api ringan, alarm, dan hidran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

#### **Pasal 69**

Setiap bangunan gedung harus memiliki sistem pengendalian asap kebakaran sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI, kecuali bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal.

#### **Pasal 70**

Setiap bangunan gedung dengan ketinggian tertentu harus mempunyai lif kebakaran sesuai ketentuan yang dipersyaratkan dalam SNI.

#### **Pasal 71**

Setiap bangunan gedung fungsi hunian yang terdiri lebih dari 2 (dua) unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah harus dilindungi dengan instalasi hidran kering dan tandon air.

#### **Pasal 72**

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi sinar x, radio aktif dan sejenis, harus memenuhi standar persyaratan keamanan dan keselamatan yang berlaku.

#### **Pasal 73**

Setiap bangunan gedung harus dilengkapi mekanikal dan elektrikal yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

#### **Pasal 74**

Lantai, dinding, langit-langit, dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

#### **Pasal 75**

Untuk keperluan penyelamatan jiwa manusia dan/atau keperluan lainnya, pada bagian atap bangunan dapat dipersiapkan landasan helikopter.

#### **Pasal 76**

- (1) Perubahan penggunaan ruang pada bangunan gedung dapat diizinkan, apabila masih memenuhi fungsi yang ditetapkan dan dapat menjamin persyaratan kehandalan bangunan gedung.
- (2) Perubahan perbaikan, perluasan dan penambahan pada bangunan gedung tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi bangunan gedung, karakteristik arsitektur bangunan gedung, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan ke luar.

### **Pasal 77**

Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem dan/atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja, kecuali bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal.

### **Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan**

### **Pasal 78**

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf b yang harus dipenuhi meliputi persyaratan:

- a. penghawaan;
- b. pencahayaan;
- c. sanitasi; dan
- d. penggunaan bahan bangunan gedung.

### **Pasal 79**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf a setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik (buatan) sesuai dengan fungsinya.
- (2) Setiap bangunan gedung yang tidak dilengkapi dengan ventilasi mekanik (buatan) harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

### **Pasal 80**

- (1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (2) Apabila ventilasi alami tidak dapat memenuhi persyaratan, setiap bangunan gedung harus menyediakan ventilasi mekanik (buatan) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1).
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 81**

Setiap ruang dalam bangunan gedung harus memenuhi persyaratan pencahayaan dan penghawaan.

### **Pasal 82**

- (1) Untuk memenuhi persyaratan pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan sesuai dengan fungsinya, termasuk pencahayaan darurat untuk bangunan gedung tertentu.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan penggunaan ruang.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai penggunaan ruang dalam bangunan gedung dan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi, serta tidak menimbulkan efek silau (pantulan).
- (5) Pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi.
- (6) Sistem pencahayaan buatan harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang/bangunan gedung, kecuali sistem pencahayaan buatan yang diperlukan untuk pencahayaan darurat.
- (7) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 83**

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan:

- a. sistem air bersih;
- b. sistem pengolahan air limbah dan/atau air kotor;
- c. sistem pembuangan sampah; dan
- d. sistem penyaluran air hujan.

### **Pasal 84**

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf a harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.

- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 85**

- (1) Sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air limbah dan/atau air kotor harus diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air limbah dan/atau air kotor pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 86**

- (1) Sistem pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf c harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan harus diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume sampah.
- (3) Pertimbangan jenis sampah harus diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan sampah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 87**

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 huruf d, harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.

- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan melalui ke sumur resapan dan/atau kolam resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku, kecuali untuk daerah tertentu.
- (4) Apabila jaringan drainase kota belum tersedia ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 88**

- (1) Setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang digunakan tidak boleh mengandung bahan-bahan berbahaya bagi kesehatan (beracun) dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Untuk meminimalkan dampak negatif terhadap lingkungan, setiap penggunaan bahan bangunan harus:
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan bahan bangunan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 89**

- (1) Bangunan gedung yang memiliki ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai harus menyediakan cerobong (shaft) untuk penempatan jaringan mekanikal elektrik dan jaringan pemipaan sesuai dengan SNI yang berlaku.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian yang memiliki ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai selain memenuhi persyaratan yang ditentukan pada ayat (1), harus juga dilengkapi dengan cerobong sampah.

### **Pasal 90**

- (1) Penggunaan ruang bawah tanah (besmen) tidak boleh menimbulkan gangguan pada lantai bangunan gedung di atasnya maupun bangunan gedung tetangga yang terletak di sebelahnya.
- (2) Ruang bawah tanah harus tetap mendapatkan pencahayaan dan sirkulasi udara segar.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencahayaan dan sirkulasi udara segar pada ruang bawah tanah harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan**

#### **Pasal 91**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf c meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
- b. kondisi udara dalam ruang;
- c. pandangan;
- d. tingkat getaran; dan
- e. tingkat kebisingan.

#### **Pasal 92**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf a, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf a, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 93**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf b, setiap bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pengkondisian udara pada bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 94**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf c, perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar dan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu di dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan masa bangunan gedung, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 95**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap tingkat getaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat d, perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 96**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf e, perencanaan bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung yang menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang lainnya harus direncanakan dengan meminimalkan tingkat kebisingan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 97**

Temperatur dan sirkulasi udara segar harus dapat dicapai/disediakan secara alami dan/atau secara buatan/mekanikal.

### **Pasal 98**

- (1) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahannya harus kedap suara sesuai standar teknis yang berlaku.
- (2) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

## **Paragraf 5 Persyaratan Kemudahan**

### **Pasal 99**

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 huruf d pada bangunan gedung harus memenuhi:

- a. kemudahan hubungan antarruang dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### **Pasal 100**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus memenuhi persyaratan kemudahan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 101**

- (1) Penerapan ketentuan penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (2) dapat dikelompokkan dalam 2 (dua) kategori sebagai berikut:
  - a. penerapan wajib; dan
  - b. penerapan tidak wajib.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kategori penyediaan fasilitas dan aksesibilitas diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 102**

- (1) Kemudahan hubungan antarruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf a meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang disabilitas.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, serta akses evakuasi.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 99 huruf b disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

#### **Pasal 103**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sarana kemudahan transportasi horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai.
- (2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu harus dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

- (5) Perencanaan pintu dan koridor harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 104**

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal antar lantai yang memadai.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana transportasi vertikal harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

#### **Pasal 105**

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lif.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lif harus mampu memberikan layanan yang optimal sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lif harus dilengkapi dengan lif kebakaran.
- (4) Lif kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 106**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi apabila terjadi bencana atau keadaan darurat, meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

- (5) Perencanaan sarana evakuasi harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 107**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang disabilitas masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas harus mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 108**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi:
  - a. ruang ibadah;
  - b. ruang ganti;
  - c. ruang bayi;
  - d. toilet;
  - e. tempat parkir;
  - f. tempat sampah;
  - g. fasilitas komunikasi; dan
  - h. sarana informasi.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 109**

Perencanaan teknis prasarana dan sarana mencakup rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, proteksi kebakaran, dan akses petugas dan kendaraan pemadam kebakaran, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, harus memperhatikan standar lingkungan dan SNI yang berlaku.

## **Bagian Ketiga Bangunan Gedung Hijau**

### **Pasal 110**

- (1) Bangunan gedung dengan kriteria tertentu wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.
- (2) Persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipenuhi pada tahap perencanaan, tahap pelaksanaan, dan tahap pemanfaatan.
- (3) Kriteria bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara bertahap dengan Keputusan Gubernur.
- (4) Pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan secara bertahap dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 111**

Persyaratan teknis bangunan gedung hijau harus dipenuhi untuk:

- a. bangunan gedung baru; dan
- b. bangunan gedung eksisting.

### **Pasal 112**

Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 huruf a sekurang-kurangnya meliputi:

- a. pemanfaatan energi listrik;
- b. pemanfaatan dan konservasi air;
- c. kualitas udara dan kenyamanan termal;
- d. pengelolaan lahan; dan
- e. pelaksanaan konstruksi.

### **Pasal 113**

Persyaratan teknis bangunan gedung hijau untuk bangunan gedung eksisting sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 huruf b sekurang-kurangnya meliputi:

- a. pemanfaatan energi listrik;
- b. pemanfaatan dan konservasi air;
- c. kualitas udara dan kenyamanan termal; dan
- d. manajemen operasional/pemeliharaan.

### **Pasal 114**

Pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan pada tahap perencanaan, pelaksanaan, dan pemanfaatan.

### **Pasal 115**

- (1) Pengawasan pada tahap perencanaan dilakukan terhadap dokumen perencanaan teknis bangunan gedung.
- (2) Dokumen perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan oleh perencana yang memiliki IPTB.
- (3) IMB dapat diberikan terhadap perencanaan teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau.

### **Pasal 116**

- (1) Pengawasan pada tahap pelaksanaan dilakukan terhadap setiap tahapan pelaksanaan konstruksi dan pelaksanaan uji coba.
- (2) Pengawasan terhadap setiap tahapan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh pengawas yang memiliki IPTB.
- (3) Pelaksanaan uji coba sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk memastikan peralatan dan sistem yang terpasang bekerja sesuai rencana dan pelaksanaannya harus diawasi oleh pengawas yang memiliki IPTB.
- (4) Hasil pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan pelaksanaan uji coba sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib dilaporkan kepada Kepala Dinas oleh pengawas.
- (5) Hasil pengawasan pada tahap pelaksanaan menjadi dasar penilaian bangunan gedung hijau.

### **Pasal 117**

- (1) Penilaian dan pengawasan terhadap pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau pada tahap pemanfaatan dilakukan melalui penilaian terhadap pemeliharaan, pengelolaan bangunan, dan pelaksanaan uji coba bangunan.
- (2) Pemeliharaan dan pengelolaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki IPTB.
- (3) Penilaian pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau dilakukan terhadap laporan pemeliharaan dan pengelolaan bangunan yang disampaikan secara berkala dan dipertanggungjawabkan oleh tenaga ahli pemelihara bangunan yang memiliki IPTB.
- (4) SLF diterbitkan atas bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan bangunan gedung hijau berdasarkan hasil penilaian terhadap pemeliharaan dan pengelolaan bangunan.

### **Pasal 118**

Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung hijau diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **BAB VI PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 119**

- (1) Pembangunan bangunan gedung harus diselenggarakan melalui tahapan:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan konstruksi.
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berdasarkan SNI atau standar teknis lain yang berlaku serta tidak diperkenankan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

### **Bagian Kedua Perencanaan Teknis**

#### **Pasal 120**

- (1) Setiap perencanaan teknis bangunan gedung yang akan digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus mendapat persetujuan dari Dinas.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bidang:
  - a. arsitektur;
  - b. struktur dan konstruksi;
  - c. mekanikal dan elektrikal; dan
  - d. keahlian lainnya.

#### **Pasal 121**

- (1) Perencanaan teknis bidang arsitektur sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf a sekurang-kurangnya terdiri dari:

- a. tata ruang;
  - b. ruang dalam bangunan;
  - c. ruangan luar bangunan;
  - d. unsur dan perlengkapan bangunan;
  - e. persyaratan terinci terhadap penyelamatan; dan
  - f. aksesibilitas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 122**

- (1) Perencanaan teknis bidang struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf b sekurang-kurangnya terdiri dari:
- a. ketentuan bahan;
  - b. pembebanan;
  - c. penyelidikan tanah;
  - d. struktur bawah; dan
  - e. struktur atas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 123**

- (1) Perencanaan teknis bidang mekanikal dan elektrikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf c sekurang-kurangnya terdiri dari:
- a. dasar perencanaan instalasi bangunan;
  - b. instalasi listrik;
  - c. instalasi proteksi terhadap petir;
  - d. instalasi tata udara dalam bangunan;
  - e. instalasi transportasi dalam bangunan;
  - f. lif kebakaran;
  - g. instalasi pemipaan;
  - h. instalasi gas;
  - i. instalasi komunikasi dalam bangunan;
  - j. instalasi pendeteksi kebakaran;
  - k. instalasi hidran kebakaran;
  - l. instalasi sprinkler;
  - m. instalasi pengendalian asap dalam bangunan;
  - n. instalasi pemadam khusus; dan
  - o. instalasi lain.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan mekanikal dan elektrikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 124**

- (1) Setiap orang yang akan membangun bangunan gedung harus menunjuk penyedia jasa perencanaan konstruksi yang memiliki IPTB dari Kepala Dinas.
- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertugas menyusun dan membuat perencanaan teknis.
- (3) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil perencanaannya.

### **Pasal 125**

- (1) Lingkup perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Perencanaan teknis bangunan gedung harus dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan serta memperhatikan kaidah bangunan gedung.

### **Pasal 126**

Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:

- a. rencana teknis arsitektur;
- b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
- c. rencana teknis mekanikal dan elektrikal;
- d. rencana teknis pertamanan;
- e. gambar rencana tata ruang dalam;
- f. gambar detail pelaksanaan;
- g. rencana kerja dan syarat-syarat administratif;
- h. syarat umum dan syarat teknis;
- i. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
- j. laporan perencanaan.

### **Pasal 127**

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 kecuali huruf i, diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh IMB.

- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis harus dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis harus dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk bangunan gedung yang memiliki tinggi diatas 8 (delapan) lantai dan/atau bangunan pelestarian klasifikasi utama dan madya harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

### **Pasal 128**

Persetujuan teknis diberikan terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan .

## **Bagian Ketiga Pelaksanaan Konstruksi**

### **Pasal 129**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Dinas.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung, dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

### **Pasal 130**

Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi:

- a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
- b. persiapan lapangan;
- c. kegiatan konstruksi;
- d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
- e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.

### **Pasal 131**

Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan yang didasarkan atas IMB yang diberikan.

### **Pasal 132**

Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf b meliputi:

- a. penyusunan program pelaksanaan;
- b. mobilisasi sumber daya; dan
- c. penyiapan fisik lapangan.

### **Pasal 133**

Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf c meliputi:

- a. pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan;
- b. pembuatan laporan kemajuan pekerjaan;
- c. penyusunan gambar kerja pelaksanaan;
- d. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan; dan
- e. kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

### **Pasal 134**

Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang telah disetujui oleh Dinas.

### **Pasal 135**

Penyerahan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 huruf e berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan:

- a. dokumen pelaksanaan konstruksi;
- b. gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan;
- c. pedoman pengoperasian, pemeliharaan bangunan gedung, peralatan dan perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung; dan
- d. dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

### **Pasal 136**

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3) dan pertanggungjawaban terhadap tenaga kerja konstruksi.

### **Pasal 137**

- (1) Sebelum kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai papan nama proyek harus terpasang dan pemilik wajib memasang pagar halaman pengaman proyek dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.

- (2) Papan nama proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditempatkan pada tempat yang mudah dilihat dan terbaca oleh masyarakat umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai papan nama proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 138**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 130 harus dilakukan oleh pelaksana pembangunan yang dapat berbentuk badan usaha atau perorangan.
- (2) Pelaksana pembangunan yang berbentuk badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki izin usaha jasa konstruksi dari Gubernur.
- (3) Pelaksana pembangunan perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memiliki sertifikat keterampilan kerja dan/atau sertifikat keahlian kerja sesuai ketentuan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pelaksana pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 139**

Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggung jawab pemilik bangunan gedung dan/atau perencana dan/atau pelaksana dan/atau pengawas.

#### **Pasal 140**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan konstruksi, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

### **Bagian Keempat Pengawasan Konstruksi**

#### **Pasal 141**

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

- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung serta kesesuaian terhadap izin pada tahap pelaksanaan konstruksi, sampai pada saat pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum atau akan digunakan.

#### **Pasal 142**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan:
  - a. kesesuaian fungsi;
  - b. persyaratan tata bangunan; dan
  - c. persyaratan keandalan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 143**

- (1) Setiap kegiatan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus diawasi oleh pengawas konstruksi.
- (2) Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki IPTB dari Kepala Dinas.
- (3) Pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak diperlukan untuk kegiatan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung fungsi rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai.
- (4) Pengawasan konstruksi untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sampai dengan 2 (dua) lantai diawasi oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Pengawas konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil pengawasannya dalam bentuk laporan tertulis kepada Kepala Dinas.

#### **Pasal 144**

- (1) Pelaporan oleh pengawas konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (5) dilakukan sejak dimulainya pelaksanaan kegiatan pembangunan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan gedung secara berkala.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan gedung terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, pengawas pelaksanaan wajib menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung serta melaporkan kepada Dinas.
- (3) Berdasarkan laporan pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Dinas:

- a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB; dan/atau
  - b. memerintahkan kepada pemilik untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis terhadap dampak negatif terhadap lingkungan.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian dan/atau kajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) masih dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Dinas dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.

#### **Pasal 145**

Pelaksana dan pengawas konstruksi bangunan gedung bertanggung jawab atas:

- a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan bangunan gedung dengan dokumen rencana teknis yang disetujui dalam IMB;
- b. Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3);
- c. kebersihan dan ketertiban lingkungan; dan
- d. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan.

### **BAB VII PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 146**

Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

#### **Pasal 147**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **Bagian Kedua Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung**

### **Pasal 148**

- (1) SLF merupakan persyaratan untuk dapat dilakukannya pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan memenuhi persyaratan keandalan bangunan gedung serta sesuai dengan izin yang diberikan.

### **Pasal 149**

SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 148 ayat (1) dapat diberikan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan berdasarkan permohonan tertulis.

### **Pasal 150**

Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

### **Pasal 151**

Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum wajib mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

### **Pasal 152**

Pemilik bangunan gedung wajib melakukan pemeliharaan, agar kondisi bangunan gedung tetap memenuhi kelaikan fungsi.

### **Pasal 153**

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung berdasarkan kesesuaian IMB yang telah diberikan, mencakup:

- a. kesesuaian fungsi;
- b. persyaratan tata bangunan;
- c. keselamatan;
- d. kesehatan;
- e. kenyamanan; dan
- f. kemudahan.

### **Pasal 154**

Bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi dan fungsi penggunaannya sesuai dengan IMB, diberikan SLF.

## **Bagian Ketiga Pemeliharaan Bangunan Gedung**

### **Pasal 155**

- (1) Setiap bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana dan/atau pekarangan harus dilakukan pemeliharaan, agar kondisinya tetap memenuhi persyaratan kelaikan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kelaikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek keamanan, kenyamanan, kesehatan, keserasian lingkungan, dan keselamatan penghuni serta pengunjung bangunan gedung.

### **Pasal 156**

- (1) Kepala Dinas dapat menetapkan suatu bangunan gedung baik sebagian atau seluruhnya tidak laik dihuni apabila ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan/atau lingkungan.
- (2) Kepala Dinas dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan/atau menutup bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu yang ditetapkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak laik dihuni sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 157**

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 ayat (1) meliputi:
  - a. menjaga persyaratan penggunaan ruang pada bangunan gedung agar tetap terpenuhi sesuai izin;
  - b. menjaga dan membatasi pemakaian dan pembebanan dalam batas kemampuan sistem struktur bangunan gedung;
  - c. menjaga dan memelihara kualitas dan kuantitas sistem mekanikal dan elektrikal bangunan gedung agar selalu dalam keadaan baik dan siap pakai;
  - d. menghindari kegiatan-kegiatan dan penggunaan yang dapat membahayakan keselamatan dan keamanan penghuni bangunan gedung; dan
  - e. menghindari bahaya pencemaran dan ketidakserasian lingkungan.

- (2) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa konstruksi pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan, dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan pemberian perpanjangan SLF.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa konstruksi pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 158**

- (1) Pemilik dan/atau pengelola bangunan gedung bertanggung jawab atas terlaksananya pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 ayat (1).
- (2) Divisi pemelihara bangunan gedung yang ditunjuk oleh pemilik bangunan gedung bertanggung jawab atas pelaksanaan dan hasil pemeliharaan bangunan gedung sehingga terpenuhi fungsi pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 ayat (1).

#### **Pasal 159**

- (1) Tugas divisi pemelihara bangunan gedung terhadap fisik bangunan gedung dan pekarangan meliputi antara lain:
  - a. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur tampak luar bangunan gedung sehingga rapi dan bersih;
  - b. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur ruang dalam serta perlengkapannya;
  - c. memelihara secara baik dari teratur sarana jalan keluar sebagai sarana penyelamatan penghuni;
  - d. menyediakan sistem dan sarana pemeliharaan yang memadai dan berfungsi secara baik;
  - e. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur struktur bangunan gedung dari pengaruh korosi, cuaca, kelembaban, dan/atau pembebanan di luar batas kemampuan struktur;
  - f. memelihara secara baik dan teratur unsur-unsur pelindung struktur;

- g. memelihara secara baik dan teratur kondisi halaman, terutama dalam hal tersedia dan berfungsinya unsur-unsur saluran pelimpah/resapan serta penerangan halaman untuk kepentingan umum;
  - h. memelihara secara baik dan teratur kondisi dan permukaan tanah/halaman, unsur-unsur pertamanan halaman maupun taman dalam bangunan gedung; dan
  - i. menjaga kebersihan dalam bangunan gedung, pekarangan dan lingkungan.
- (2) Tugas divisi pemelihara bangunan gedung terhadap instalasi perlengkapan bangunan gedung serta peralatan bantu pemelihara antara lain:
- a. memelihara secara baik dan teratur sistem Instalasi dan perlengkapan bangunan gedung sesuai prosedur operasi dan pemeliharaan yang ditentukan;
  - b. melakukan cara pengoperasian yang benar oleh petugas yang ahli sesuai bidangnya;
  - c. tidak melakukan perubahan/penambahan pemakaian daya diluar batas daya dan jaringan instalasi yang terpasang;
  - d. melakukan inspeksi secara periodik sebagai bagian dari perawatan preventif;
  - e. melakukan pembersihan, pelumasan, penggantian suku cadang atau reparasi besar (overhaul) pada mesin/peralatan secara periodik;
  - f. melakukan kalibrasi terhadap semua alat-alat ukur atau alat kendali otomatis;
  - g. melakukan upaya penghematan pemakaian listrik dan air atau sumber energi lainnya;
  - h. mengurus izin/sertifikat laik pakai untuk peralatan instalasi tertentu secara periodik kepada instansi yang terkait;
  - i. melakukan pemeliharaan secara baik unsur dan peralatan bantu pemeliharaan sesuai prosedur operasi dan pemeliharaan;
  - j. melakukan cara-cara pengoperasian peralatan bantu pemeliharaan secara benar oleh petugas yang ahli;
  - k. melakukan pembersihan pelumasan peralatan bantu pemeliharaan secara periodik;
  - l. membuat rencana dan penjadwalan pemeliharaan dan penggantian peralatan/suku cadang; dan
  - m. membuat catatan pemeliharaan tentang pengetesan, perbaikan dan penggantian alat-alat/suku cadang yang telah dilaksanakan.

### **Pasal 160**

- (1) Kepala Dinas dapat memerintahkan pemilik/pengelola bangunan gedung dan/atau divisi pemelihara bangunan gedung untuk:
- a. melakukan pemeliharaan dan/atau perbaikan terhadap bangunan gedung dan/atau bagian bangunan gedung dan/atau pekarangan yang tidak melaksanakan pemeliharaan; dan
  - b. melakukan penyempurnaan atas pemeliharaan yang tidak dan/atau belum memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 ayat (2).

- (2) Kepala Dinas dapat memerintahkan pemilik/pengelola bangunan gedung dan/atau divisi pemelihara bangunan gedung untuk membersihkan dan/atau merapikan dan/atau memperindah penampilan bangunan gedung dan pekarangannya dalam rangka menghadapi kegiatan tertentu yang ditetapkan Gubernur.

#### **Pasal 161**

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

#### **Pasal 162**

- (1) Pemilik atau pengelola bangunan gedung wajib menyampaikan laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (4) kepada Dinas secara berkala sekurang-kurangnya setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (2) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat secara tertulis dan ditanda tangani oleh pengawas teknis sesuai bidang pemeliharaan serta diketahui manajer divisi pemelihara bangunan gedung.
- (3) Laporan hasil pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) digunakan sebagai dasar pertimbangan untuk penerbitan perpanjangan SLF.

### **Bagian Keempat Perawatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 163**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa konstruksi perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

#### **Pasal 164**

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

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

#### **Pasal 165**

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

#### **Pasal 166**

Hasil kegiatan perawatan harus dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan sebagai dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

### **Bagian Kelima Pemeriksaan Berkala**

#### **Pasal 167**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung harus dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan SLF.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 168**

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

- (2) Pengkajian teknis bangunan gedung harus dilakukan berdasarkan dokumen ikatan kerja.

## **Bagian Keenam Pengawasan**

### **Pasal 169**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan bangunan gedung yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan.
- (4) Pengawasan bangunan gedung yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan berdasarkan hasil pengamatan petugas dan/atau laporan dari masyarakat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Gubernur

### **Pasal 170**

Pengawasan terhadap pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, sarana prasarana dan pekarangan dilaksanakan melalui pemeriksaan dan penelitian atas laporan hasil pemeliharaan bangunan dan/atau uji coba instalasi bangunan.

### **Pasal 171**

- (1) Terhadap bangunan gedung yang terlantar dan/atau memiliki indikasi membahayakan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 ayat (3) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan kajian untuk dapat dilakukan penetapan pembongkaran.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dilakukan penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

### **Pasal 172**

- (1) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 171 ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (2) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat.
- (3) Hasil pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Pemerintah Daerah sebagai dasar penetapan pembongkaran.
- (4) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung untuk dibongkar.
- (6) Apabila pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat penetapan pembongkaran, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

## **BAB VIII PELESTARIAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 173**

Kegiatan pelestarian dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penetapan, pemanfaatan, beserta pengawasannya.

#### **Pasal 174**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai bangunan pelestarian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan karakter pelestarian yang dikandungnya.

### **Pasal 175**

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung, dan lingkungannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian meliputi kegiatan perawatan dan pemugaran yang harus dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

### **Pasal 176**

- (1) Apabila pada kawasan yang dilestarikan akan dibangun bangunan gedung, perencanaannya harus mengikuti kaidah klasifikasi pelestarian dan panduan rancang kota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kaidah perencanaan bangunan gedung pelestarian diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **Bagian Kedua Penetapan**

### **Pasal 177**

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 178**

- (1) Gubernur dapat menetapkan :
  - a. bangunan gedung yang memiliki karakteristik tertentu sebagai bangunan gedung pelestarian;
  - b. lingkungan yang memiliki karakteristik tertentu sebagai kawasan pelestarian; dan
  - c. bangunan gedung dan/atau kawasan pelestarian sebagai bangunan gedung dan/atau kawasan bukan pelestarian.
- (2) Bangunan gedung dan/atau kawasan pelestarian dapat diusulkan oleh pemerintah dan masyarakat serta harus dengan sepengetahuan dan persetujuan pemilik.

### **Pasal 179**

- (1) Penetapan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan didasarkan pada klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya dengan ketentuan pokok meliputi:
  - a. umur bangunan;

- b. gaya arsitektur dan teknologi;
  - c. nilai sejarah;
  - d. nilai ilmu pengetahuan; dan
  - e. nilai kebudayaan.
- (2) Kriteria pokok bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilindungi dan dilestarikan antara lain bangunan gedung berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
  - (3) Sebelum dilakukan penetapan sebagai bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan dilakukan kajian oleh tim ahli.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan, pembobotan setiap kriteria dan tata cara penetapan diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 180**

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung terdiri atas :
  - a. klasifikasi utama;
  - b. klasifikasi madya; dan
  - c. klasifikasi pratama.
- (2) Klasifikasi utama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.
- (3) Klasifikasi madya diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.
- (4) Klasifikasi pratama diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya serta dengan tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan klasifikasi bangunan pelestarian diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 181**

- (1) Pemilik, masyarakat dan/atau Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat publik.

- (4) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas usulan Kepala Dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai berskala provinsi dan kota.
- (5) Penetapan dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
- (6) Bangunan gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
- (7) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### **Pasal 182**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Identifikasi dan dokumentasi sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan
  - b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

#### **Pasal 183**

- (1) Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung yang dilestarikan wajib mendapat persetujuan dari Gubernur melalui pertimbangan tim ahli.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara memperoleh persetujuan teknis pembongkaran bangunan gedung yang dilestarikan diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Bagian Ketiga Pemanfaatan**

#### **Pasal 184**

Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

#### **Pasal 185**

- (1) Bangunan gedung dan kawasan yang dilestarikan dapat dimanfaatkan, dipugar maupun ditambah.

- (2) Pemanfaatan, pemugaran maupun penambahan bangunan gedung dan/atau kawasan yang dilestarikan harus sesuai dengan kaidah pelestarian bangunan gedung dan klasifikasi serta panduan rancang kota.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemanfaatan, pemugaran dan penambahan pada bangunan gedung dan kawasan pelestarian diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 186**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi bangunan pelestarian akan dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi bangunan gedung pelestarian akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Setiap bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan, pemiliknya dapat memperoleh insentif dari Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

#### **Pasal 187**

- (1) Kegiatan memperbaiki, membongkar, dan membangun kembali bangunan gedung dalam kawasan pelestarian harus sesuai dengan kondisi semula dan mengikuti kaidah pelestarian yang berlaku mencakup:
  - a. keaslian bentuk;
  - b. tata letak;
  - c. metode pelaksanaan;
  - d. sistem struktur;
  - e. penggunaan bahan bangunan;
  - f. nilai sejarah;
  - g. ilmu pengetahuan dan kebudayaan; dan
  - h. nilai arsitektur dan teknologi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perbaikan, pembongkaran, dan pembangunan kembali bangunan gedung dalam kawasan pelestarian diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 188**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung beserta lingkungannya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung dan/atau kawasan yang ditetapkan untuk dilestarikan, dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.

#### **Pasal 189**

- (1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib memelihara, merawat, dan memeriksa secara berkala bangunan gedung dan kawasan yang dilestarikan.
- (2) Perawatan bangunan gedung pelestarian harus dilengkapi rencana teknis yang disusun berdasarkan pertimbangan prinsip perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

#### **Pasal 190**

Kegiatan memperbaiki, membongkar, dan membangun kembali bangunan gedung dalam kawasan pelestarian harus memperhatikan prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

#### **Pasal 191**

Pemilik bangunan dilarang menelantarkan bangunan gedung yang dilestarikan.

### **Bagian Keempat Pengawasan**

#### **Pasal 192**

Setiap kegiatan perbaikan, pembongkaran, pembangunan kembali, dan pemanfaatan bangunan gedung dan kawasan pelestarian yang menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter bangunan pelestarian, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung pelestarian wajib mengembalikan fungsi dan/atau karakter bangunan gedung pelestarian sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.

#### **Pasal 193**

Pemerintah Daerah memberikan identitas bagi kawasan dan/atau bangunan gedung yang ditetapkan sebagai kawasan dan/atau bangunan gedung pelestarian.

#### **Pasal 194**

- (1) Pemerintah Daerah mendokumentasikan bangunan gedung yang ditetapkan sebagai kawasan dan/atau bangunan pelestarian.
- (2) Dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipersyaratkan bagi bangunan pelestarian klasifikasi utama.

#### **Pasal 195**

Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung yang dilestarikan wajib mendapat persetujuan dari Gubernur melalui pertimbangan tim ahli.

### **BAB IX PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 196**

Kegiatan pembongkaran dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

#### **Pasal 197**

- (1) Setiap kegiatan pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau Persetujuan rencana teknis bongkar oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi persetujuan rencana teknis bongkar dan kegiatan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (4) Kegiatan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **Bagian Kedua Persetujuan Rencana Teknis Bongkar**

### **Pasal 198**

- (1) Setiap pemilik yang akan membongkar bangunan gedung wajib mengajukan permohonan persetujuan rencana teknis bongkar kepada Kepala Dinas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara mendapatkan Persetujuan rencana teknis bongkar diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 199**

Setiap pemilik bangunan gedung yang akan membongkar bangunan gedung harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah, kecuali bangunan gedung yang berada pada tanah miliknya.

### **Pasal 200**

- (1) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 198 ayat (1) digunakan sebagai dasar dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada orang yang memiliki hak bangunan atau yang dikuasakan atas bangunan yang akan dibongkar.

### **Pasal 201**

Rencana teknis bongkar bangunan gedung harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi yang sesuai serta dipertanggungjawabkan oleh ahli yang memiliki IPTB.

### **Pasal 202**

- (1) Permohonan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 198 ayat (1) dapat tolak apabila :
  - a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan membongkar bangunan gedung akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau kegiatan membongkar dapat membahayakan kepentingan umum; dan
  - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penolakan permohonan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **Bagian Ketiga Pelaksanaan Pembongkaran**

### **Pasal 203**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dengan menggunakan penyedia jasa konstruksi pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa konstruksi pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya telah ditetapkan dengan surat persetujuan pembongkaran tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dinyatakan batal.

### **Pasal 204**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis pembongkaran yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

## **Bagian Keempat Pengawasan Pembongkaran**

### **Pasal 205**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung yang akan membongkar bangunan gedung dengan kriteria tertentu, harus mengajukan permohonan persetujuan pembongkaran kepada Kepala Dinas.
- (2) Bangunan gedung yang memiliki kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari :
  - a. bangunan gedung dengan ketinggian diatas 8 (delapan) lantai; dan
  - b. bangunan gedung yang mempunyai struktur khusus.

- (3) Perencanaan teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan penilaian oleh tim ahli.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian tim ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (3), perencanaan teknis pembongkaran disetujui, maka dapat diberikan persetujuan untuk dilaksanakan pembongkaran.
- (5) Setiap pembongkaran bangunan gedung kriteria tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diawasi pelaksanaannya oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pengajuan perencanaan teknis pembongkaran, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 206**

- (1) Setiap orang yang akan melaksanakan pembongkaran bangunan gedung kriteria tertentu wajib menunjuk perencana dan pengawas pelaksanaan pembongkaran yang memiliki izin pelaku teknis bangunan dari Kepala Dinas.
- (2) Perencana dan pengawas pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mempertanggungjawabkan hasil perencanaan dan pengawasannya.

#### **Pasal 207**

Apabila dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 206 ayat (1), mengakibatkan gangguan, kecelakaan dan kerugian harta benda orang lain, menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pelaku teknis bangunan gedung.

#### **Pasal 208**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 206 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan atas hasil laporan pelaksanaan pembongkaran yang disampaikan oleh Pengawas pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

**BAB X  
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu  
Umum**

**Pasal 209**

- (1) Dalam melaksanakan urusan penyelenggaraan bangunan gedung, Gubernur dapat membentuk TABG.
- (2) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur :
  - a. asosiasi profesi;
  - b. perguruan tinggi;
  - c. masyarakat ahli; dan
  - d. pemerintah/pemerintah daerah terkait.

**Pasal 210**

Bidang keahlian TABG terdiri dari :

- a. bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan;
- b. bidang struktur/konstruksi termasuk geoteknik; dan
- c. bidang mekanikal dan elektrikal.

**Bagian Kedua  
Tugas dan Fungsi**

**Pasal 211**

TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (1) mempunyai tugas pokok memberikan nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada proses:

- a. persetujuan rencana teknis bangunan gedung; dan
- b. penyusunan maupun penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis bangunan gedung.

**Pasal 212**

- (1) TABG selain melaksanakan tugas pokok sebagaimana dimaksud dalam Pasal 211 juga memiliki tugas yang bersifat insidentil.
- (2) Tugas yang bersifat insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, 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.

### **Pasal 213**

- (1) Persetujuan rencana teknis yang memerlukan pertimbangan TABG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 211 huruf a ayat (1) diperuntukkan bagi bangunan gedung dengan kriteria tertentu.
- (2) Persetujuan rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Kriteria bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Bagian Ketiga Pembentukan**

### **Pasal 214**

- (1) Tata cara pembentukan TABG dilakukan sebagai berikut:
  - a. Gubernur menyampaikan surat kepada asosiasi profesi, perguruan tinggi, masyarakat ahli, dan instansi terkait untuk mengirimkan wakilnya sebagai anggota TABG;
  - b. penilaian keanggotaan dilakukan oleh panitia yang dibentuk oleh Gubernur; dan
  - c. Gubernur menetapkan dan mengukuhkan anggota TABG.
- (2) Kriteria calon anggota TABG antara lain sebagai berikut:
  - a. sehat jasmani dan rohani;
  - b. menguasai salah satu bidang keahlian/pakar dalam bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan atau bidang struktur/konstruksi termasuk geoteknik atau bidang mekanikal atau bidang elektrikal bangunan gedung;
  - c. untuk perwakilan dari perguruan tinggi minimal strata 3 (tiga)/S-3;
  - d. untuk perwakilan dari asosiasi profesi harus memiliki sertifikat keahlian serta berpengalaman minimal 10 (sepuluh) tahun;
  - e. untuk perwakilan masyarakat ahli/pakar mempunyai keahlian khusus; dan
  - f. menguasai teknologi informasi, Bahasa Inggris aktif.
- (3) Kriteria calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.
- (4) Keanggotaan TABG berlaku dengan masa kerja selama 3 (tiga) tahun.

## **BAB XI PENYEDIA JASA KONSTRUKSI**

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 215**

- (1) Setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh penyedia jasa konstruksi yang menguasai bidang pekerjaan dan keahlian.
- (2) Penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Perencana;
  - b. Pengawas pelaksanaan;
  - c. Pengkaji teknis;
  - d. Pelaksana; dan
  - e. Pemelihara.

#### **Pasal 216**

Setiap orang yang dipekerjakan oleh badan usaha sebagai penyedia jasa konstruksi harus memiliki sertifikat keahlian.

### **Bagian Kedua Bidang Pekerjaan dan Keahlian**

#### **Pasal 217**

Perencana, pengawas pelaksanaan, pemelihara dan pengkaji teknis bangunan gedung sekurang-kurangnya terdiri dari pelaku teknis bidang:

- a. arsitektur;
- b. konstruksi;
- c. geoteknik;
- d. listrik arus kuat;
- e. listrik arus lemah
- f. tata udara gedung;
- g. transportasi dalam gedung; dan
- h. sanitasi, drainase dan pemipaan.

#### **Pasal 218**

- (1) Penggolongan dan pembatasan lingkup kegiatan pelaku teknis bangunan diatur berdasarkan kriteria bangunan gedung.
- (2) Penggolongan dan pembatasan lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **Bagian Ketiga Kewajiban dan Tanggung Jawab**

### **Pasal 219**

Dalam melaksanakan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pelaku teknis wajib:

- a. mematuhi ketentuan ketentuan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. mematuhi ketentuan pedoman dan standar teknis penyelenggaraan bangunan gedung;
- c. melaporkan seluruh penggunaan IPTB kepada Kepala Dinas secara periodik; dan
- d. mematuhi kode etik profesi.

### **Pasal 220**

Dalam melaksanakan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung, setiap pelaku teknis dilarang:

- a. memindahtangankan IPTB kepada pihak lain dengan cara atau dalam bentuk apapun;
- b. menyampaikan data, informasi dan laporan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak benar;
- c. melakukan pekerjaan perencanaan konstruksi yang tidak memenuhi ketentuan di bidang keteknikan, sehingga mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan atau kegagalan bangunan;
- d. melaksanakan pekerjaan pengawasan pelaksanaan konstruksi yang dengan sengaja memberi kesempatan kepada orang lain untuk melakukan penyimpangan terhadap ketentuan di bidang keteknikan dan mengakibatkan kegagalan pekerjaan konstruksi bangunan atau kegagalan bangunan;
- e. melakukan pekerjaan pemeliharaan bangunan dan perlengkapan bangunan yang tidak memenuhi pedoman pemeliharaan bangunan, dan perlengkapan bangunan serta mengakibatkan kegagalan bangunan;
- f. melakukan pekerjaan pengkajian teknis bangunan yang tidak memenuhi pedoman pengkajian teknis bangunan dan mengakibatkan kegagalan bangunan; dan
- g. melakukan pekerjaan penyelenggaraan bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan ketentuan perundang-undangan dan pedoman standar teknis penyelenggaraan bangunan gedung dan yang dapat menimbulkan korban jiwa.

### **Pasal 221**

- (1) Pelaku teknis bertanggung jawab terhadap hasil pekerjaannya sesuai prosedur berdasarkan ketentuan, ketentuan perundang-undangan.

- (2) Tanggung jawab sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilandasi sesuai prinsip-prinsip keahlian berdasarkan kaidah keilmuan, kepatutan, dan kejujuran intelektual, yang dalam menjalankan profesinya, tetap mengutamakan kepentingan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tanggung jawab pelaku teknis bangunan diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 222**

Apabila terjadi kegagalan bangunan dimana keadaan bangunan gedung yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum sebagai akibat kesalahan penyedia jasa setelah penyerahan akhir pekerjaan konstruksi merupakan tanggung jawab penyedia jasa.

### **BAB XII RETRIBUSI**

#### **Pasal 223**

Terhadap pelayanan pemberian IMB dikenakan retribusi yang besarnya sesuai yang diatur dalam peraturan tentang Retribusi Daerah.

#### **Pasal 224**

Pelayanan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 223 yang dikenakan retribusi, terdiri dari :

- a. IMB untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung untuk kegiatan pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran; dan
- b. administrasi perizinan bangunan, meliputi:
  1. pemecahan dokumen IMB;
  2. pembuatan duplikat dokumen IMB;
  3. pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung; dan
  4. perubahan non teknis lainnya.

#### **Pasal 225**

- (1) Jenis kegiatan yang dikenakan retribusi IMB meliputi:
  - a. pembangunan baru;
  - b. rehabilitasi/renovasi termasuk perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Objek yang dikenakan retribusi IMB adalah kegiatan pemerintah daerah dalam rangka pembinaan melalui pemberian izin untuk biaya pengendalian penyelenggaraan yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan pada:

- a. bangunan gedung; dan
- b. prasarana bangunan gedung.

#### **Pasal 226**

Harga satuan retribusi Bangunan Gedung dinyatakan per-satuan luas lantai bangunan gedung (m<sup>2</sup>) yang nilainya ditetapkan sama untuk semua klasifikasi fungsi bangunan gedung.

#### **Pasal 227**

- (1) Besarnya indeks sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 untuk penghitungan besarnya retribusi ditentukan berdasarkan obyek bangunan.
- (2) Skala indeks ditetapkan berdasarkan peringkat terendah hingga tertinggi dengan mempertimbangkan kewajaran perbandingan dalam intensitas penggunaan jasa.

### **BAB XIII PELAYANAN**

#### **Pasal 228**

Pelayanan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi:

- a. Pelayanan IMB;
- b. Pelayanan SLF;
- c. Pelayanan persetujuan rencana teknis bongkar;
- d. Pelayanan Kepemilikan Bangunan Gedung; dan
- e. IPTB.

#### **Pasal 229**

- (1) Pelayanan dalam penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan dengan prinsip pelayanan prima.
- (2) Pelayanan prima sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mencakup:
  - a. prosedur yang jelas;
  - b. kepastian waktu;
  - c. transparansi;
  - d. keterjangkauan biaya;
  - e. adil;
  - f. tanggap;
  - g. akuntabel; dan
  - h. efektif dan efisien.

### **Pasal 230**

Untuk mendapatkan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 228 ayat (1), Pemohon wajib mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas.

### **Bagian Kesatu Pelayanan IMB**

### **Pasal 231**

- (1) Setiap orang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan.

### **Pasal 232**

IMB diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.

### **Pasal 233**

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan IMB harus melengkapi persyaratan sekurang-kurangnya:
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian
  - b. izin pemanfaatan tanah dari pemilik tanah;
  - c. identitas/data pemilik bangunan gedung;
  - d. rencana teknis bangunan gedung; dan
  - e. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh IMB diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 234**

Kepala Dinas dapat menanggihkan proses penerbitan IMB atau menolak permohonan IMB yang tidak memenuhi persyaratan.

### **Pasal 235**

- (1) Penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 234 dapat dilakukan, apabila terdapat pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan IMB.

- (2) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan IMB yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

#### **Pasal 236**

- (1) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 234 dapat dilakukan apabila:
  - a. berdasarkan ketentuan perundang-undangan kegiatan berdirinya dan/atau memanfaatkan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan; dan
  - c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

### **Bagian Kedua Pelayanan SLF**

#### **Pasal 237**

- (1) Setiap orang sebelum pemanfaatan bangunan gedung wajib memiliki SLF.
- (2) Untuk mendapatkan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan.

#### **Pasal 238**

- (1) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan SLF harus melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 237 ayat (2) sekurang-kurangnya:

- a. Kartu Tanda Penduduk (KTP);
  - b. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
  - c. surat bukti kepemilikan tanah;
  - d. IMB;
  - e. laporan hasil pemeliharaan atau laporan pengkajian teknis bangunan gedung;
  - f. as built drawing bangunan gedung; dan
  - g. persyaratan lain yang diatur oleh ketentuan lain.
- (2) SLF dapat diberikan secara bertahap sesuai dengan tahapan pekerjaan yang telah diselesaikan berdasar permohonan tertulis.
  - (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan atas dasar permintaan Pemohon untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pentahapan SLF serta tata cara dan persyaratan penggunaan bagian bangunan gedung yang masih dalam tahap pelaksanaan diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 239**

SLF diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.

#### **Pasal 240**

- (1) Masa berlaku SLF untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi.
- (2) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

#### **Pasal 241**

Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku SLF bangunan gedung atau perpanjangan SLF bangunan gedung berakhir.

#### **Pasal 242**

Kepala Dinas dapat menangguhkan atau menolak permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 239 yang tidak memenuhi persyaratan.

### **Pasal 243**

- (1) Penangguhan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 dapat dilakukan, apabila belum memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- (2) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan SLF yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal diterimanya surat penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

### **Pasal 244**

- (1) Penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 dapat dilakukan apabila:
  - a. berdasarkan ketentuan ketentuan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup; dan
  - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Keputusan penolakan permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

## **Bagian Ketiga Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung**

### **Pasal 245**

- (1) Setiap orang yang memiliki bangunan gedung wajib memiliki surat bukti kepemilikan bangunan.
- (2) Untuk mendapatkan surat bukti kepemilikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh surat bukti kepemilikan bangunan diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 246**

Surat bukti kepemilikan bangunan diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan.

#### **Pasal 247**

- (1) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 246 harus melampirkan persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya terdiri dari:
  - a. kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis
  - b. kepemilikan dokumen IMB;
  - c. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam dokumen status hak atas tanah; dan
  - d. kesesuaian data aktual (terakhir) dengan data dalam IMB, dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung yang semula telah ada/dimiliki.

#### **Pasal 248**

- (1) Kesepakatan dan/atau persetujuan dari kedua belah pihak dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (2) Terhadap bangunan gedung yang memiliki lebih dari 1 (satu) bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik harus melampirkan.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi sekurang-kurangnya terdiri dari:
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas, letak dan batas-batas bangunan gedung;
  - c. fungsi bangunan gedung; dan
  - d. jangka waktu pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan permohonan surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 249**

- (1) Masa berlaku bukti kepemilikan bangunan gedung berdasarkan masa berlaku surat tanah dan/atau perjanjian tertulis.

- (2) Apabila pemilik bangunan gedung akan mengalihkan kepemilikan bangunan gedung, pengalihan tersebut harus dibuat secara tertulis yang kemudian dilakukan pendaftaran balik nama atas bangunan tersebut.

#### **Pasal 250**

Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 246 dapat ditangguhkan atau ditolak apabila tidak memenuhi persyaratan.

#### **Pasal 251**

- (1) Penangguhan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 dapat dilakukan, apabila terdapat pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (2) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penangguhan.
- (5) Penyampaian surat penangguhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penangguhan permohonan.

#### **Pasal 252**

- (1) Penolakan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 dapat dilakukan apabila :
  - a. berdasarkan ketentuan ketentuan perundang-undangan kegiatan pemanfaatan bangunan gedung berpotensi melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau pemanfaatannya dapat membahayakan kepentingan umum dan kesehatan serta menimbulkan dampak lingkungan hidup; dan
  - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

- (2) Keputusan penolakan permohonan bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

### **Bagian Keempat Persetujuan Rencana Teknis Bongkar**

#### **Pasal 253**

- (1) Setiap orang akan membongkar bangunan gedung wajib memiliki persetujuan rencana teknis bongkar.
- (2) Untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh persetujuan rencana teknis bongkar diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 254**

Persetujuan rencana teknis bongkar diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak persetujuan dokumen rencana teknis diberikan.

#### **Pasal 255**

- (1) Persetujuan rencana teknis bongkar wajib dimiliki sebelum pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap perencanaan pembongkaran bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administrasi dan ketentuan teknis bangunan sebagai dasar dalam pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemilik harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas.
- (4) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan kepada orang yang memiliki hak bangunan atau yang dikuasakan atas bangunan yang akan dibongkar.
- (5) Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan persetujuan untuk melakukan kegiatan membongkar bangunan atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang telah disetujui.
- (6) Persyaratan administrasi dan ketentuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 256**

Kepala Dinas dapat menanggguhkan atau menolak permohonan Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 255 ayat (3) yang tidak memenuhi persyaratan.

### **Pasal 257**

- (1) Penanggihan permohonan persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 256 dapat dilakukan, apabila terdapat pengaduan dan/atau sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan persetujuan rencana teknis bongkar.
- (2) Permohonan persetujuan rencana teknis bongkar yang ditanggguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilanjutkan setelah ada keputusan penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penanggihan penyelesaian persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan persetujuan rencana teknis bongkar yang ditanggguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal penanggihan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.
- (5) Penyampaian surat penanggihan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat disampaikan kepada ketua Rukun Tetangga dan/atau Rukun Warga tempat lokasi bangunan gedung pemohon, bilamana pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penanggihan permohonan.

### **Pasal 258**

- (1) Penolakan permohonan Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 256 dapat dilakukan apabila :
  - a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan membongkar bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
  - b. kepentingan permukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau kegiatan membongkar dapat membahayakan kepentingan umum; dan
  - c. pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai penolakan permohonan Persetujuan rencana teknis bongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **Bagian Kelima Pelayanan IPTB**

### **Pasal 259**

- (1) Setiap orang bekerja sebagai penyedia jasa konstruksi wajib memiliki IPTB.
- (2) Untuk mendapatkan IPTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setiap orang harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan.

### **Pasal 260**

IPTB diterbitkan dengan jangka waktu paling lambat 30 (tiga puluh) hari terhitung sejak permohonan dinyatakan memenuhi persyaratan.

### **Pasal 261**

- (1) Untuk mendapatkan pelayanan IPTB permohonan harus mengajukan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. identitas pemohon;
  - b. kartu tanda anggota asosiasi profesi;
  - c. sertifikat keahlian;
  - d. rekomendasi dari asosiasi profesi; dan
  - e. nomor pokok Wajib Pajak (NPWP);
- (2) IPTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 ayat (2) berlaku untuk jangka waktu 3 (tiga) tahun dan dapat diperpanjang kembali.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan memperoleh IPTB diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 262**

- (1) Permohonan perpanjangan IPTB dapat diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum habis masa berlakunya.
- (2) Permohonan perpanjangan IPTB diajukan secara tertulis kepada Kepala Dinas dengan melampirkan persyaratan sebagai berikut:
  - a. identitas pemohon;
  - b. kartu tanda anggota asosiasi profesi;
  - c. sertifikat keahlian; dan
  - d. rekomendasi dari asosiasi profesi;
- (3) Terhadap permohonan perpanjangan, Dinas dan/atau TABG (untuk pelaku teknis bangunan dengan kriteria tertentu) akan menerbitkan rekomendasi terhadap pelaku teknis sebagai persyaratan perpanjangan IPTB.
- (4) Permohonan perpanjangan IPTB dapat diajukan oleh pemegang IPTB dan tidak dapat diwakilkan.

- (5) Terhadap IPTB yang masa berlakunya telah habis lebih dari 3 (tiga) bulan, maka dinyatakan sebagai permohonan baru.

#### **Pasal 263**

- (1) Kenaikan golongan IPTB dapat diberikan apabila persyaratan untuk memperoleh golongan IPTB yang lebih tinggi telah dipenuhi.
- (2) Permohonan untuk kenaikan golongan IPTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan setelah memenuhi persyaratan yang diatur dengan Peraturan Gubernur.

#### **Pasal 264**

- (1) Salinan IPTB dapat diberikan apabila IPTB asli hilang.
- (2) Bukti kehilangan harus dinyatakan dengan surat keterangan bukti kehilangan dari kepolisian.

### **BAB XIV PERAN SERTA MASYARAKAT**

#### **Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban**

#### **Pasal 265**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban baik dalam pelaksanaan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Dalam melaksanakan pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat harus mengikuti prinsip-prinsip umum tata pemerintahan yang baik.
- (3) Pemantauan dan penjagaan ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.

#### **Pasal 266**

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

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

#### **Pasal 267**

- (1) Pelaksanaan pemantauan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 265 ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG.
- (4) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

#### **Pasal 268**

Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (4), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

#### **Pasal 269**

Tindak lanjut laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 268 disampaikan hasilnya selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari kerja sejak diterimanya laporan.

#### **Pasal 270**

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara tindak lanjut laporan pemantauan masyarakat diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **Bagian Kedua**

### **Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis**

#### **Pasal 271**

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TABG dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

## **Bagian Ketiga**

### **Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan**

#### **Pasal 272**

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

#### **Pasal 273**

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

**Bagian Keempat  
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan**

**Pasal 274**

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
  - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

**BAB XV**

**PEMBINAAN**

**Bagian Kesatu  
Umum**

**Pasal 275**

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

**Bagian Kedua  
Pembinaan oleh Pemerintah Daerah**

**Pasal 276**

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

### **Pasal 277**

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 276 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan dan penyebarluasan ketentuan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung.
- (2) Penyusunan ketentuan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan ketentuan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah.

### **Pasal 278**

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 276 ayat (1) dilakukan kepada aparat pemerintah daerah, masyarakat dan penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada aparat pemerintah daerah dan penyelenggara bangunan gedung berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.
- (3) Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:
  - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
  - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

### **Pasal 279**

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 276 ayat (1) dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan ketentuan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
- (2) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pengawasan terhadap peraturan daerah tentang bangunan gedung dengan cara melakukan evaluasi terhadap substansi peraturan daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan ketentuan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

## **BAB XVI BANGUNAN SUB STANDAR**

### **Pasal 280**

Pada kawasan/lingkungan tertentu (bangunan sub standar) yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dapat dikecualikan dari ketentuan administratif dan teknis yang berlaku dan diatur dengan Peraturan Gubernur.

### **Pasal 281**

Kawasan/lingkungan tertentu (bangunan sub standar) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 280 dapat ditetapkan oleh pemerintah daerah sebagai lokasi program perbaikan kampung.

## **BAB XVII SANKSI ADMINISTRATIF**

### **Pasal 282**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, pengelola bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB;
  - f. pencabutan IMB;
  - g. pembekuan SLF;
  - h. pencabutan SLF;
  - i. pembekuan IPTB;
  - j. penurunan golongan IPTB;
  - k. pencabutan IPTB;
  - l. pencabutan persetujuan rencana teknis bongkar;
  - m. pembekuan persetujuan rencana teknis bongkar;
  - n. pengenaan denda; atau
  - o. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Gubernur.

## **BAB XVIII KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 283**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 24 ayat (1), Pasal 42 ayat (1), Pasal 51, Pasal 64, Pasal 137 ayat (1), Pasal 144 ayat (2), Pasal 150, Pasal 151, Pasal 152, Pasal 162 ayat (1), Pasal 189 ayat (1), Pasal 198 ayat (1), Pasal 195, Pasal 206 ayat (2), Pasal 219, Pasal 220, Pasal 253 ayat (1), Pasal 255 ayat (1), dan Pasal 259 ayat (1), dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (3), Pasal 15 ayat (1), Pasal 124 ayat (3), Pasal 183 ayat (1), Pasal 186 ayat (4), Pasal 188 ayat (1), Pasal 191, Pasal 192, Pasal 195, Pasal 231 ayat (1), Pasal 237 ayat (1), dan Pasal 245 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

### **Pasal 284**

Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini yang diklasifikasikan sebagai pelanggaran dalam undang-undang dikenakan sanksi sesuai ketentuan perundang-undangan.

## **BAB XIX KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 285**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka:

- a. permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. IMB yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi izin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama;
- c. Bangunan gedung yang telah berdiri, tetapi belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat peraturan daerah ini diberlakukan, untuk memperoleh

- izin mendirikan bangunan terlebih dahulu harus mendapatkan sertifikat laik fungsi; dan
- d. selama belum ditetapkan peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, maka peraturan pelaksanaan yang ada tetap masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

**BAB XX**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 286**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

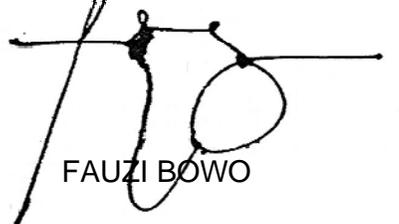
**Pasal 287**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 3 November 2010

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 5 November 2010

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH  
KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN

NIP 195508261976011001

LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2010 NOMOR 7

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**  
**NOMOR 7 TAHUN 2010**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

Dengan diundangkannya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung pada 16 Desember 2002 dan diberlakukan secara efektif setahun sejak diundangkan, semua peraturan perundang-undangan yang ada di bawahnya yang terkait dengan bangunan gedung harus mengacu pada UU tersebut, tidak terkecuali Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991. Oleh karena itu, perlu dilakukan penyesuaian terhadap Rancangan Peraturan Daerah pengganti Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1991 dengan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 sebagai ketentuan umum di tingkat Nasional.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang bangunan Gedung baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan 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 pelaksanaan tentang persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

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.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan gubernur dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

## II. PENJELASAN 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

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Ayat (3)

Yang dimaksud dengan lebih dari satu fungsi adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi - fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus. Bangunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah-toko (ruko), atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 7

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.

Pasal 8

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Rumah tinggal sementara misalnya asrama, motel, hostel/pondokan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan kegiatan usaha termasuk juga bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM), *Drive Through*, SPBU, SPBG, SPBE dan bangunan gedung untuk penangkaran/budidaya.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan bangunan gedung pelayanan umum misalnya crematorium, rumah abu, rumah duka, sarana olahraga dan sejenisnya;

Ayat (5)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: Istana Kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

Pasal 9

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.

Pasal 10

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Huruf b

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana.

Huruf c

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan darurat atau sementara adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan gedung lokasi padat adalah bangunan gedung pada umumnya yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

Huruf b

Yang dimaksud dengan bangunan gedung lokasi sedang adalah bangunan gedung pada umumnya yang terletak di daerah permukiman.

Huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan gedung lokasi renggang adalah bangunan gedung pada umumnya yang terletak di daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.

Huruf b

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.

Huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai.

Ayat (7)

Huruf a

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

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung adalah perubahan bangunan gedung hunian semi permanen menjadi bangunan gedung usaha permanen.

Ayat (2)

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

Perubahan fungsi, misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha, harus dilakukan melalui proses IMB gedung baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama, misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen, dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Pasal 12

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan status kepemilikan atas tanah yang jelas diwujudkan dengan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan persyaratan administrasi adalah persyaratan dari aspek administratif yang mencakup antara lain dokumen kelengkapan berkas, yang meliputi antara lain dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen IMB sebelumnya.

Perencanaan teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagai dasar dalam pelaksanaan pembangunan/konstruksi.

Pasal 16

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan IMB bersifat tetap adalah IMB diberikan secara permanen pada bangunan gedung, sedangkan IMB bersifat sementara

disebabkan karena penggunaannya yang memang dibatasi pada lokasi dibangunnya bangunan.

Sifat sementara IMB dikategorikan dalam 3 (tiga) kategori sebagai berikut:

- Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk pameran dan *mock up*.
- Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti kantor dan gudang proyek.
- Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun.

Pada pembangunan bangunan gedung di kota yang berkembang pesat dan jadwal pelaksanaan konstruksi yang optimum, pemerintah daerah dapat mempertimbangkan penerbitan IMB dengan tahapan yang merupakan satu kesatuan dokumen, sepanjang tidak melampaui batas waktu yang diatur dalam ketentuan peraturan perundang-undangan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW, RDTR dan/atau panduan rancang kota (*Urban Design Guide Lines/UDGL*) dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW kepada pemilik bangunan gedung.

Ayat (3)

Perubahan peruntukan tersebut mengakibatkan kerugian seperti bangunan harus dibongkar karena terkena perubahan peruntukan misalnya dari hunian menjadi ruang terbuka hijau atau pelebaran jalan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase berdasarkan 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.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Koefisien Lantai Bangunan (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.

Huruf c

Yang dimaksud dengan Koefisien Daerah Hijau (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.

Huruf d

Yang dimaksud dengan Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Huruf a

Yang dimaksud dengan penampilan bangunan gedung adalah olah tampak/sosok bangunan yang menunjukkan karakter, gaya atau langgam arsitektur.

Huruf b

Yang dimaksud dengan tata ruang dalam meliputi tata letak ruang dan tata-ruang dalam bangunan gedung.

huruf c

Yang dimaksud dengan tata ruang luar meliputi tata letak masa bangunan dan tata olah ruang terbuka dalam satu *site* bangunan gedung.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan efisiensi adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dll.

Huruf d

Yang dimaksud dengan efektivitas adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, hubungan antarruang, dll.

Huruf e  
Cukup jelas.

Huruf f  
Cukup jelas.

Huruf g  
Cukup jelas.

Huruf h  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

#### Pasal 29

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam *site* bangunan gedung yang bersangkutan.

#### Pasal 30

Cukup jelas.

#### Pasal 31

Cukup jelas.

#### Pasal 32

Cukup jelas.

#### Pasal 33

Cukup jelas.

#### Pasal 34

Yang dimaksud dengan unsur penghijauan adalah unsur tanaman baik berupa pohon (tanaman keras) maupun tanaman lain disesuaikan dengan kondisi ruang yang tersedia.

Yang dimaksud dengan daerah resapan air hujan adalah daerah yang tidak diperkenankan penutupan lahan dengan material yang tidak dapat menyerap air hujan ke dalam tanah.

Yang dimaksud dengan kepentingan umum lainnya adalah kepentingan penempatan prasarana atau sarana umum seperti telepon umum, tempat penempatan papan informasi umum dan prasarana atau sarana lain yang ditetapkan Gubernur.

#### Pasal 35

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan detail atau unsur bangunan gedung akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan contohnya kanopi dan balkon.

##### Huruf b

Yang dimaksud dengan detail atau unsur bangunan gedung akibat dari rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan contohnya pondasi dan kolom.

##### Huruf c

Yang dimaksud dengan unsur bangunan gedung yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi yang bukan merupakan bagian dari sirkulasi utama bangunan contohnya AC Window.

#### Pasal 36

Yang dimaksud dengan bangunan gedung yang dibangun secara renggang adalah bangunan gedung yang dapat tidak boleh dibangun rapat dengan bangunan yang ada di persil di sebelah sampingnya karena peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota berupa peruntukan tunggal.

#### Pasal 37

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung yang dibangun secara rapat adalah bangunan gedung yang dapat dibangun rapat dengan bangunan yang ada di persil disebelah sampingnya karena peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota berupa peruntukan deret.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 38

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penggunaan pribadi adalah yang berfungsi sebagai ruang tertutup dari setiap anggota keluarga yang antara lain berupa ruang tidur/kamar tidur dan/atau beserta kamar mandinya.

Yang dimaksud dengan ruang bersama adalah ruang yang berfungsi sebagai ruang berinteraksinya anggota keluarga yang antara lain berupa ruang keluarga, ruang makan, ruang duduk, foyer dan sejenisnya.

Yang dimaksud dengan ruang pelayanan adalah ruang yang berfungsi sebagai penunjang kegiatan fungsi hunian yang berupa antara lain ruang dapur/pantry, gudang, tempat cuci/jemur.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan ruang penunjang ialah antara lain ruang musik, ruang senam pribadi, ruang belajar, ruang tidur pelayan, dan lain-lain yang sejenis, sejauh penambahan tersebut tidak mengganggu *privacy* dan keamanan tetangga.

Pasal 39

Ayat (1)

Ruang rongga atap (*attic*) adalah ruang penggunaan yang terbentuk oleh bentuk dan struktur atap.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan bukaan pada ruang rongga atap antara lain dapat berupa jendela, ventilasi dan bukaan lain yang berfungsi sebagai sirkulasi udara/penghawaan atau untuk memasukkan terang cahaya baik cahaya matahari maupun cahaya langit yang diperlukan untuk penerangan alami.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana bangunan gedung antara lain berupa ruang untuk menempatkan peralatan mekanikal dan elektrik yang diperlukan sebagai penunjang berfungsinya bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Yang dimaksud dengan mezanin adalah tingkat bangunan beratap rendah yang terletak menjorok di antara dua tingkat sebuah bangunan gedung, yang cirinya terbuka dan saling terhubung dengan ruangan lainnya.

Pasal 49

Ayat (1)

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

Yang dimaksud dengan harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang adalah bahwa IMB tidak akan diterbitkan apabila tidak dilampirkan rekomendasi dari instansi yang terkait.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Yang dimaksud dengan memiliki tanaman hijau adalah bahwa setiap pemilik bangunan harus memiliki tanaman yang jenis dan media tanamnya

disesuaikan dengan ketersediaan lahan. Untuk yang memiliki lahan terbuka cukup diharuskan menanam tanaman keras, sedangkan yang tidak memiliki lahan sama sekali dapat menyediakan tanaman hias dalam media pot.

Yang dimaksud dengan plasma nutfah adalah substansi yang terdapat dalam kelompok makhluk hidup dan merupakan sumber sifat keturunan yang dapat dimanfaatkan dan dikembangkan untuk menciptakan jenis tumbuhan maupun hewan dan jasad renik.

#### Pasal 52

Cukup jelas.

#### Pasal 53

##### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan daerah tertentu adalah daerah dimana air hujan tidak dapat meresap dengan baik kedalam sumur resapan. Sebagai contoh adalah daerah dengan muka air tanah yang tinggi, daerah dengan jenis tanah yang memiliki permeabilitas rendah/ impermeable, daerah rawan longsor, dsb.

##### Ayat (2)

Cukup jelas.

#### Pasal 54

Cukup jelas.

#### Pasal 55

Cukup jelas.

#### Pasal 56

##### Ayat (1)

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.

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

Yang dimaksud dengan persyaratan kelayakan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan keawetan struktur adalah umur struktur yang panjang (lifetime) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban.

Dalam hal bangunan gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan bangunan gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri bangunan gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dll.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan daktilitas merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi diambang keruntuhan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana, harus mempunyai sistem proteksi pasif yang merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur bangunan gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

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

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

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran

kebakaran di luar dan dalam bangunan gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler.

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi bangunan gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

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 (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain:

- Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 (lima ratus) orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai;
- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 (lima ratus) orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), atau luas site/areal lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar dan bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 61

Yang dimaksud bangunan gedung untuk kepentingan umum antara lain bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung perkantoran, hotel, apartemen, mall, bangunan monumental, gelanggang olah raga, bangunan serba guna dan sejenisnya.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bangunan pelayanan umum lainnya, seperti kantor pos, kantor polisi, kantor kelurahan, dan gedung parkir.

Bangunan gedung parkir baik yang berdiri sendiri maupun yang menjadi satu dengan bangunan gedung fungsi utama, setiap lantainya harus mempunyai sistem ventilasi alami permanen yang memadai.

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

Pasal 80

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

- Penempatan fan sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- Bilamana digunakan ventilasi mekanik/buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;

- Penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
- Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
- Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (*basement*) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau *skylight*.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan adalah tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 75 cm (tujuh puluh lima sentimeter) 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 (5)

Pencahayaan darurat yang berupa lampu darurat dipasang pada:

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

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Pasal 83

Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Yang dimaksud dengan air kotor adalah air hasil penggunaan cucian, sisa mandi dan wudhu yang tidak bercampur dengan kotoran manusia.  
Yang dimaksud dengan air kotoran adalah air yang telah bercampur dengan kotoran manusia.

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan sumber air lainnya dapat berupa air tanah atau air permukaan, yang diperkenankan berdasarkan perundangan yang berlaku. Tidak diperkenankan melakukan pengambilan air bawah tanah khususnya air dalam, tanpa melalui izin instansi yang berwenang.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)  
Sistem pengolahan air kotor dapat berupa sistem pengolahan air kotor yang berdiri sendiri seperti *septic tank* atau sistem pengolahan air kotor terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan pengolahan adalah dalam rangka untuk pemanfaatan kembali air buangan secara optimal untuk kebutuhan lainnya seperti untuk keperluan penyiraman tanaman, air penggelontoran, dsb.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 86  
Cukup jelas.

Pasal 87  
Cukup jelas.

Pasal 88  
Cukup jelas.

Pasal 89  
Cukup jelas.

Pasal 90  
Cukup jelas.

Pasal 91  
Cukup jelas.

Pasal 92  
Cukup jelas.

Pasal 93  
Cukup jelas.

Pasal 94  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan rancangan bukaan adalah rancangan mengenai perletakan bukaan yang berupa jendela, pintu, lubang ventilasi dan sebagainya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Pasal 95  
Cukup jelas.

Pasal 96  
Cukup jelas.

Pasal 97  
Cukup jelas.

Pasal 98  
Cukup jelas.

Pasal 99  
Cukup jelas.

Pasal 100  
Cukup jelas.

Pasal 101  
Cukup jelas.

Pasal 102  
Yang dimaksud dengan penyandang disabilitas adalah orang yang mempunyai keterbatasan untuk melakukan aktivitas dalam batas-batas yang dianggap normal oleh manusia termasuk di dalamnya adalah orang lanjut usia.

Pasal 103  
Cukup jelas.

Pasal 104  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan sarana transportasi vertikal berupa tersedianya tangga, ramp, lift, tangga berjalan (eskalator), dan/atau lantai berjalan (travelator).

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 105  
Cukup jelas.

Pasal 106

Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan sarana evakuasi adalah sarana sarana yang disediakan yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, yang harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat antara lain:

- Bangunan umum dengan penghuni minimal 500 (lima ratus) orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai;
- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 (lima ratus) orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), atau luas site/areal lebih dari 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) dan/atau terdapat bahan berbahaya yang mudah terbakar dan bangunan gedung fungsi khusus.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 107  
Cukup jelas.

Pasal 108

Ayat (1)  
Maksud penyediaan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung ditujukan untuk memberikan kemudahan beraktivitas bagi pengguna bangunan gedung.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 109  
Cukup jelas.

Pasal 110  
Cukup jelas.

Pasal 111  
Yang dimaksud dengan bangunan gedung baru adalah bangunan gedung yang direncanakan dan dibangun setelah peraturan pelaksanaan mengenai bangunan gedung hijau diberlakukan. Sedangkan yang dimaksud dengan bangunan gedung eksisting adalah bangunan gedung yang telah berdiri atau dibangun sebelum peraturan pelaksanaan mengenai bangunan gedung hijau diberlakukan.

Pasal 112  
Cukup jelas.

Pasal 113  
Cukup jelas.

Pasal 114  
Cukup jelas.

Pasal 115  
Cukup jelas.

Pasal 116  
Cukup jelas.

Pasal 117  
Cukup jelas.

Pasal 118  
Cukup jelas.

Pasal 119  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan standar teknis lain yang berlaku adalah standat teknis dalam bidang rancang bangunan konstruksi bangunan dari negara lain yang diakui secara internasional.

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti desain dan bangun (*design build*), bangun guna serah (*Build, Operate, and Transfer/BOT*), dan bangun milik guna (*Build, Own, Operate/BOO*).

Pasal 120

Ayat (1)

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, tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Yang dimaksud dengan keahlian lainnya adalah keahlian yang diperlukan dalam mewujudkan kesatuan fungsi bangunan gedung yang utuh dalam suatu site, seperti keahlian perencanaan lansekap, interior disain dan sebagainya.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Di dalam penyelidikan tanah apabila muka air tanah di atas level basement maka dipersyaratkan adanya dewatering (mempertahankan muka air tanah).

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan penyedia jasa perencanaan konstruksi adalah orang atau badan usaha yang memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian-bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.

Ayat (2)

Penyedia jasa perencanaan konstruksi meliputi bidang perencanaan teknis bangunan yang terdiri dari perencana arsitektur, struktur, mekanikal dan elektrik/instalasi bangunan gedung dsb.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 125

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap dikembalikan untuk dilengkapi.

Ayat (3)

Bagi dokumen rencana teknis yang belum lengkap tidak dilakukan penilaian.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan klasifikasi utama adalah bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

Yang dimaksud dengan klasifikasi madya adalah bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk asli eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestariannya.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perbaikan, penambahan, perubahan, dan/atau pemugaran bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Yang dimaksud dengan dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja.

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

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

Yang dimaksud dengan keterlaksanaan kontruksi adalah kondisi yang menggambarkan apakah bagian-bagian tertentu dan/atau seluruh bagian bangunan gedung yang dibuat rencana teknisnya dapat dilaksanakan sesuai dengan kondisi di lapangan.

#### Pasal 132

Cukup jelas.

#### Pasal 133

Kegiatan masa pemeliharaan kontruksi meliputi pelaksanaan uji coba operasi bangunan gedung dan kelengkapannya, pelatihan tenaga operator yang diperlukan dan penyiapan buku pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung dan kelengkapannya.

#### Pasal 134

Dalam hal pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa kontruksi, pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi juga dilakukan terhadap dokumen lainnya yang dimuat dalam dokumen ikatan kerja.

#### Pasal 135

Huruf a  
Cukup Jelas.

Huruf b  
Cukup Jelas.

Huruf c  
Yang dimaksud dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan adalah petunjuk teknis pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung (*manual operation and maintenance*).

Huruf d  
Cukup Jelas.

#### Pasal 136

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

Pasal 137

Ayat (1)

Papan nama proyek diberikan bersamaan dengan pemberian IMB atau izin bertahap (Izin Pendahuluan) yang digunakan sebagai salah satu alat pengendalian oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pengawasan pelaksanaan pembangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 138

Ayat (1)

Pelaksana pembangunan adalah penyedia jasa konstruksi yang dapat berupa badan usaha atau perorangan yang menyediakan jasa untuk melakukan pembangunan bangunan gedung atau lebih sering dikenal dengan pemborong bangunan atau kontraktor bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 139

Apabila dalam pelaksanaan pekerjaan konstruksi mengakibatkan kerusakan dan/atau kerugian pada pihak lain menjadi tanggung jawab pihak pelaksanakan konstruksi dan/atau pengawas pelaksana (direksi Pengawas) dan/atau pemilik bangunan.

Pasal 140

Ayat (1)

Kegagalan pekerjaan konstruksi adalah keadaan hasil pekerjaan konstruksi yang tidak sesuai dengan spesifikasi pekerjaan sebagaimana disepakati dalam kontrak kerja konstruksi baik sebagian maupun keseluruhan sebagai akibat kesalahan pengguna jasa atau penyedia jasa.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 141

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kesesuaian terhadap izin adalah kesesuaian pelaksanaan konstruksi dengan IMB yang diberikan maupun persetujuan teknis pelaksanaan oleh Dinas.

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

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

Pemerintah Daerah dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan gedung dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

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

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

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

Pasal 142

Ayat (1)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Dinas berdasarkan laporan pemilik kepada Dinas bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 143

Ayat (1)

Pengawas konstruksi adalah penyedia jasa konstruksi dalam bidang pengawasan proses pelaksanaan pembangunan bangunan gedung yang dilakukan oleh kontraktor bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam melakukan pengawasan konstruksi dapat mengikutsertakan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat.

Dalam hal belum terdapat penilik bangunan, pengawasan konstruksi dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerjasama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 144

Ayat (1)

Pengawasan pekerjaan pelaksanaan bangunan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi.

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

Ayat (2)

Pengawas pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan dilapangan dengan gambar teknis yang disetujui dalam IMB, sehingga apabila terjadi penyimpangan pelaksanaan dari gambar yang disetujui pengawas harus menghentikan sementara pekerjaan dilapangan dan melaporkan ke Gubernur melalui instansi yang menerbitkan IMB. Selain itu pengawas juga harus melakukan hal yang sama apabila dalam pelaksanaan pembangunan terjadi dampak negatif terhadap lingkungan seperti gangguan getaran pemancangan pondasi yang berakibat pada keretakan bangunan di lokasi sekitarnya, dsb.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pengkaji teknis adalah penyedia jasa konstruksi yang memiliki keahlian penelitian dan pengkajian kondisi bangunan beserta kelengkapan instalasi mekanikal dan elektrikalnya.

Ayat (4)

Dalam batasan ketentuan dan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan maksudnya adalah struktur, mekanikal elektrikal masih mampu bekerja dalam batasan teknis minimal dan tidak berpotensi membahayakan pengguna bangunan.

Pasal 145

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pelaksanaan pekerjaan konstruksi harus dilengkapi dengan peralatan pengaman yang melindungi pekerja maupun masyarakat yang ada di sekitar lokasi proyek.

Huruf c

Pelaksanaan kegiatan pembangunan bangunan gedung tidak boleh mengakibatkan lingkungan sekitar menjadi kotor dan gangguan lingkungan bagi masyarakat di sekitarnya.

Huruf d

Dampak pelaksanaan kegiatan pekerjaan konstruksi seminimal mungkin diupayakan agar tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerusakan pada bangunan di sekitar lokasi proyek atau gangguan pada prasarana dan sarana lingkungan yang ada di sekitar proyek.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Ayat (1)

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

Yang dimaksud dengan sarana pemanfaatan bangunan gedung meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.

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

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

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

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

Penyediaan tempat parkir direncanakan dengan pertimbangan fungsi bangunan gedung, dan tidak mengganggu lingkungan. Tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, dalam gedung, dan/atau gedung parkir.

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

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

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

#### Pasal 148

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan izin yang diberikan adalah bahwa bangunan yang akan digunakan harus sesuai dengan IMB maupun persetujuan teknis pelaksanaan yang diberikan oleh Dinas.

#### Pasal 149

Cukup jelas.

#### Pasal 150

Cukup jelas.

#### Pasal 151

Program pertanggung jawaban antara lain perlindungan terhadap aset dan pengguna bangunan gedung. Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

#### Pasal 152

Cukup jelas.

#### Pasal 153

Cukup jelas.

#### Pasal 154

SLF diberikan melalui mekanisme pengajuan permohonan oleh pemilik bangunan.

Pasal 155

Cukup jelas.

Pasal 156

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud penghuni dalam pasal ini adalah penghuni sebagai pemilik bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 157

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pemeliharaan yang dapat dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung adalah pemeliharaan yang bersifat tidak memerlukan keahlian khusus yang bisa dilakukan sendiri. Pengguna dalam hal ini adalah pengguna yang berstatus sebagai pemilik atau penyewa bangunan gedung.

Pemeliharaan yang harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi pemeliharaan bangunan gedung adalah pemeliharaan bangunan memerlukan keahlian khusus yang hanya bisa dilakukan oleh orang yang memiliki keahlian teknsi tertentu maupun ketrampilan khusus.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 158

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan divisi pemelihara bangunan adalah bagian dari manajemen pengelolaan bangunan gedung yang ditunjuk oleh pemilik

bangunan gedung memiliki tugas menjaga, memelihara, merawat dan memastikan berfungsinya semua peralatan sarana dan prasarana bangunan gedung tetap melihara.

Pasal 159

Cukup jelas.

Pasal 160

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kegiatan tertentu misalkan kegiatan hari-hari besar, hari kemerdekaan, HUT DKI Jakarta, dan sebagainya.

Pasal 161

Cukup jelas.

Pasal 162

Cukup jelas.

Pasal 163

Cukup jelas.

Pasal 164

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan yang terjadi pada bangunan gedung.

Tingkat kerusakan bangunan gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.

Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.

Pasal 165

Cukup jelas.

Pasal 166

Cukup jelas.

Pasal 167

Ayat (1)

Pemeriksaan secara berkala yang dapat dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung adalah pemeriksaan yang bersifat tidak memerlukan keahlian khusus yang bisa dilakukan sendiri. Pengguna dalam hal ini adalah pengguna yang berstatus sebagai pemilik atau penyewa bangunan gedung.

Pemeriksaan secara berkala yang harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi pemeliharaan bangunan gedung adalah pemeriksaan bangunan memerlukan keahlian khusus yang hanya bisa dilakukan oleh orang yang memiliki keahlian teknis tertentu maupun ketrampilan khusus.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 168

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan dokumen pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung misalnya as built drawings dan dokumen ikatan kerja.

Yang dimaksud dengan dokumen pemeliharaan dan perawatan adalah dokumen hasil kegiatan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung yang meliputi laporan pemeriksaan berkala, laporan pengecekan dan pengujian peralatan dan perlengkapan bangunan gedung, serta laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan bangunan gedung.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 169

Cukup jelas.

Pasal 170

Cukup jelas.

Pasal 171

Cukup jelas.

Pasal 172

Ayat (1)

Pengguna dalam hal ini adalah pengguna yang berstatus sebagai pemilik atau penyewa bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 173

Cukup jelas.

Pasal 174

Cukup jelas.

Pasal 175

Cukup jelas.

Pasal 176

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Pasal 177

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah adalah bangunan gedung pelestarian yang menjadi kewenangannya.

Pasal 178

Cukup jelas.

Pasal 179

Cukup jelas.

Pasal 180

Cukup jelas.

Pasal 181

Cukup jelas.

Pasal 182

Cukup jelas.

Pasal 183

Ayat (1)

Yang dimaksud tim ahli adalah tim ahli pelestarian bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 184

Cukup jelas.

Pasal 185

Cukup jelas.

Pasal 186

Cukup jelas.

Pasal 187

Cukup jelas.

Pasal 188

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Insentif bantuan pemeliharaan, perawatan, dan/atau pemeriksaan berkala diberikan untuk bangunan gedung yang tidak dimanfaatkan secara komersial, seperti hunian atau museum.

Insentif dalam bentuk kompensasi diberikan untuk bangunan gedung yang dimanfaatkan secara komersial seperti hotel atau sarana wisata (toko cinderamata).

Pasal 189

Cukup jelas.

Pasal 190

Cukup jelas.

Pasal 191

Cukup jelas.

Pasal 192

Cukup jelas.

Pasal 193

Yang dimaksud identitas adalah pemberian tanda khusus yang menyatakan bahwa bangunan gedung yang diberi tanda tersebut merupakan bangunan pelestarian yang memuat informasi golongan atau klasifikasi pelestarian serta data lain yang diperlukan.

Pasal 194

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan dokumentasi bangunan pelestarian adalah pendataan meliputi gambar teknis (gambar desain), foto, spesifikasi bahan, dan lain-lain.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 195

Cukup jelas.

Pasal 196

Cukup jelas.

Pasal 197

Cukup jelas.

Pasal 198

Cukup jelas.

Pasal 199

Yang dimaksud dengan persetujuan adalah persetujuan tertulis yang dibubuhkan materai secukupnya atau persetujuan yang dibuat secara akte notarial.

Pasal 200

Cukup jelas.

Pasal 201

Yang dimaksud dengan penyedia jasa konstruksi yang sesuai adalah penyedia jasa konstruksi yang mempunyai bidang keahlian dalam perencanaan pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 202

Cukup jelas.

Pasal 203

Ayat (1)

Pembongkaran bangunan yang diharuskan menggunakan penyedia jasa konstruksi pembongkaran bangunan gedung diperuntukan bagi bangunan selain bangunan hunian rumah tinggal sederhana tunggal dan deret.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 204

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persetujuan rencana teknis bongkar yang memerlukan pertimbangan tim ahli (TABG) adalah diperuntukkan bagi pembongkaran yang menggunakan teknis khusus atau menggunakan peralatan khusus atau berdampak luas pada lingkungan sekitar dan/atau untuk pembongkaran bangunan yang memiliki ketinggian lebih dari 8 lantai.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 205

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pengawasan yang dilakukan oleh pemerintah daerah adalah pengawasan atas kepatuhan terhadap persyaratan yang di berikan maupun ketentuan yang berlaku serta terhadap ketertiban pelaksanaannya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 206

Cukup jelas.

Pasal 207

Yang dimaksud dengan pelaku teknis bangunan gedung adalah semua unsur yang melakukan perencanaan teknis, melaksanakan pembongkaran maupun konsultan pengawas (pengawas pelaksanaan) yang terlibat dalam pelaksanaan kegiatan pembongkaran bangunan.

Pasal 208

Cukup jelas.

Pasal 209

Cukup jelas.

Pasal 210

Cukup jelas.

Pasal 211

Cukup jelas.

Pasal 212

Cukup jelas.

Pasal 213

Cukup jelas.

Pasal 214

Cukup jelas.

Pasal 215

Cukup jelas.

Pasal 216

Cukup jelas.

Pasal 217

Cukup jelas.

Pasal 218

Cukup jelas.

Pasal 219

Cukup jelas.

Pasal 220

Cukup jelas.

Pasal 221

Cukup jelas.

Pasal 222

Cukup jelas.

Pasal 223

Cukup jelas.

Pasal 224

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Retribusi atas pelayanan administrasi perizinan dikenakan apabila pemilik bangunan gedung mengajukan permohonan.

Pasal 225

Cukup jelas.

Pasal 226

Cukup jelas.

Pasal 227

Cukup jelas.

Pasal 228

Cukup jelas.

Pasal 229

Cukup jelas.

Pasal 230

Cukup jelas.

Pasal 231

Cukup jelas.

Pasal 232

Cukup jelas.

Pasal 233

Cukup jelas.

Pasal 234

Cukup jelas.

Pasal 235

Ayat (1)

Pengaduan dan/atau sengketa yang dapat dijadikan dasar penangguhan permohonan IMB apabila sengketa dan pengaduan dalam proses peradilan atau sudah diajukan dalam proses peradilan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 236

Cukup jelas.

Pasal 237

Cukup jelas.

Pasal 238

Cukup jelas.

Pasal 239

Cukup jelas.

Pasal 240

Cukup jelas.

Pasal 241

Cukup jelas.

Pasal 242

Cukup jelas.

Pasal 243

Cukup jelas.

Pasal 244

Cukup jelas.

Pasal 245

Cukup jelas.

Pasal 246

Cukup jelas.

Pasal 247

Cukup jelas.

Pasal 248

Cukup jelas.

Pasal 249

Cukup jelas.

Pasal 250

Cukup jelas.

Pasal 251

Ayat (1)

Pengaduan dan/atau sengketa yang dapat dijadikan dasar penangguhan permohonan bukti kepemilikan bangunan apabila sengketa dan pengaduan dalam proses peradilan atau sudah diajukan dalam proses peradilan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 252

Cukup jelas.

Pasal 253

Cukup jelas.

Pasal 254

Cukup jelas.

Pasal 255

Cukup jelas.

Pasal 256

Cukup jelas.

Pasal 257

Ayat (1)

Pengaduan dan/atau sengketa yang dapat dijadikan dasar penangguhan permohonan persetujuan rencana teknis bongkar apabila sengketa dan pengaduan dalam proses peradilan atau sudah diajukan dalam proses peradilan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 258

Cukup jelas.

Pasal 259

Cukup jelas.

Pasal 260

Cukup jelas.

Pasal 261

Cukup jelas.

Pasal 262

Cukup jelas.

Pasal 263

Cukup jelas.

Pasal 264

Cukup jelas.

Pasal 265

Cukup jelas.

Pasal 266

Cukup jelas.

Pasal 267

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidaklaikan fungsi, dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor. Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan di bidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan gedung yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 268

Cukup jelas.

Pasal 269

Cukup jelas.

Pasal 270

Cukup jelas.

Pasal 271

Cukup jelas.

Pasal 272

Cukup jelas.

Pasal 273

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

- keselamatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak/bencana yang mungkin timbul;
- keamanan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya;
- kesehatan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik; dan/atau
- kemudahan, yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 274

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, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 275

Cukup jelas.

Pasal 276

Cukup jelas.

Pasal 277

Cukup jelas.

Pasal 278

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Pendampingan pembangunan dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingan teknis kepada masyarakat.

Huruf b

Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal dapat dilakukan melalui pemberian stimulan berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

Huruf c

Bantuan penataan bangunan dan lingkungan dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Yang dimaksud dengan bangunan dan lingkungan yang :

- a. Aman adalah secara struktur bangunan memenuhi persyaratan teknis bangunan.
- b. Sehat adalah memenuhi persyaratan kesehatan.
- c. Serasi adalah selaras dengan tata ruang dan estetika kota.

Pasal 279

Ayat (1)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung. Pemerintah Daerah dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk meningkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 280

Yang dimaksud kawasan/lingkungan tertentu antara lain kawasan yang status kepemilikan tanahnya tidak memenuhi syarat, kawasan yang luas kepemilikan tanahnya tidak memenuhi persyaratan rencana kota, lingkungan kumuh, dan lain-lain.

Pasal 281

Yang dimaksud dengan kawasan/lingkungan tertentu dapat ditetapkan sebagai lokasi program perbaikan kampung adalah lingkungan kumuh.

Pasal 282

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Yang dimaksud dengan pembatasan kegiatan pembangunan adalah berupa surat pembatasan kegiatan pembangunan agar menghentikan kegiatan pembangunan pada sebagian atau seluruh bangunan.

Huruf c

Yang dimaksud dengan penghentian sementara pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan adalah berupa penyegelan bangunan pada sebagian atau seluruh bangunan disertai pembekuan izin.

Yang dimaksud dengan penghentian tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan adalah berupa pencabutan izin disertai surat perintah bongkar.

Huruf d

Yang dimaksud dengan penghentian sementara pada pemanfaatan bangunan gedung adalah berupa penyegelan bangunan pada sebagian atau seluruh bangunan

Yang dimaksud dengan penghentian tetap pada pemanfaatan bangunan gedung adalah berupa pencabutan izin disertai surat perintah bongkar.

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Huruf g

Cukup jelas

Huruf h  
Cukup jelas

Huruf i  
Cukup jelas

Huruf j  
Cukup jelas

Huruf k  
Cukup jelas

Huruf l  
Cukup jelas

Huruf m  
Cukup jelas

Huruf n  
Cukup jelas

Huruf o  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 283  
Cukup jelas.

Pasal 284  
Cukup jelas.

Pasal 285  
Cukup jelas.

Pasal 286  
Cukup jelas.

Pasal 287  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH PROVINSI DAERAH IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 4