

QANUN KOTA SABANG

NOMOR 3 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH LAGI MAHA PENYAYANG

ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

WALIKOTA SABANG,

Menimbang :

a. bahwa bangunan gedung merupakan tempat melakukan kegiatan dalam menunjang pembangunan daerah, sehingga dapat mewujudkan kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan terpenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;

b. bahwa bangunan gedung baik konstruksi maupun tata letaknya harus dapat memberikan kenyamanan dan keamanan bagi pengguna serta selaras dengan lingkungannya;

c. bahwa berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, pengaturan bangunan gedung menjadi kewenangan pemerintah daerah;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Qanun tentang Bangunan Gedung;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 1965 tentang Pembentukan Kotapraja Sabang dengan Mengubah Undang-Undang Nomor 7 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

4. Undang- ...

4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas Dari Korupsi, Kolusi, dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

13. Undang- ...

13. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
15. 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);
16. Qanun Kota Sabang Nomor 6 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Sabang Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kota Sabang Tahun 2012 Nomor 6);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KOTA SABANG

dan

WALIKOTA SABANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : QANUN TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Qanun ini, yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Sabang.
2. Pemerintah Kota adalah Walikota dan perangkat kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan kota.
3. Walikota adalah Walikota Sabang.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Kota yang selanjutnya disebut DPRK adalah Dewan Perwakilan Rakyat Kota Sabang.
5. Dinas adalah Satuan Kerja Perangkat Kota Sabang yang tugas pokok dan fungsinya di bidang Bangunan Gedung.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Kota Sabang yang tugas pokok dan fungsinya di bidang Bangunan Gedung.

7. Pengembang ...

7. Pengembang adalah badan usaha yang melakukan kegiatan pengadaan dan/atau pengolahan tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana dengan maksud untuk dijual dan/atau disewakan.
8. Pengembang Individu/Perseorangan adalah orang/perseorangan yang melakukan kegiatan pengadaan dan/atau pengolahan tanah dan/atau bangunan serta sarana dan prasarana dengan maksud untuk dijual dan/atau disewakan.
9. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan Gedung Negara adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah/pemerintah daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik Negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
13. Bangunan Gedung Adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah hukum adat, atau tradisi masyarakat serta kearifan lokal sesuai dengan budayanya.
14. Bangunan Tradisional adalah bangunan gedung yang dibangun dengan menggunakan sebagian atau seluruhnya arsitektur, simbol, ornamen yang terdapat Bangunan Gedung Adat.
15. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
16. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

17. Penyelenggara ...

17. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
18. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang, perkumpulan atau badan hukum yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
19. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawasan/manajemen konstruksi, termasuk mengkaji teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya sesuai ketentuan izin yang berlaku serta memiliki izin kerja.
20. Pengguna Bangunan Gedung adalah orang, kelompok orang atau badan hukum sebagai pemilik atau bukan pemilik bangunan gedung yang menggunakan/ memanfaatkan/ mengelola bangunan gedung untuk suatu kegiatan tertentu, baik sebagian atau keseluruhan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
21. Pemeliharaan Bangunan Gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*).
22. Perawatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi *(currative maintenance).*
23. Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
24. Revitalisasi adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.
25. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
26. Pendataan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengumpulan data suatu bangunan gedung oleh pemerintah kota yang dilakukan secara bersama dengan proses izin mendirikan bangunan gedung, proses sertifikasi laik fungsi bangunan gedung, dan pembongkaran bangunan gedung, serta mendata dan mendaftarkan bangunan gedung yang telah ada.

27. Kawasan ...

27. Kawasan Perkotaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
28. Kawasan Perdesaan adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
29. Mendirikan Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang, berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
30. Mengubah Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
31. Membongkar Bangunan Gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
32. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kota kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan atau/merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
33. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
34. Garis Sempadan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
35. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
36. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

37. Koefisien ...

37. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

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

39. Koefisien Tapak *Basement* yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak *basement* dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

40. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari pada ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.

41. Ketinggian bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, di mana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

43. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah kota, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.

44. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

45. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

46. Karakteristik ...

46. Karakteristik Bangunan Gedung adalah kekhasan atau ciri-ciri bangunan gedung dilihat dari segi bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunannya serta lingkungan yang ada di sekitarnya.

47. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.

48. Surat Keterangan Rencana Kota adalah surat keterangan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota kepada orang/perseorangan/badan hukum yang akan mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang berisi tentang Keterangan Rencana Kota.

49. Dampak Lingkungan adalah perubahan lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

50. Dampak Penting adalah perubahan lingkungan yang sangat mendasar yang diakibatkan oleh suatu usaha atau kegiatan

51. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

52. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL adalah Rencana Kerja dan atau Pedoman Kerja yang berisi program pengelolaan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.

53. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah Rencana Kerja dan atau Pedoman Kerja yang berisi program pemantauan lingkungan yang dibuat secara sepihak oleh pemrakarsa dan sifatnya mengikat.

54. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disingkat RTRW Kota adalah hasil perencanaan tata ruang yang memuat rencana struktur ruang dan rencana pola ruang wilayah kota.

55. Rencana Detail Tata Ruang Kota selanjutnya disingkat RDTRK adalah hasil perencanaan tata ruang yang merupakan rencana rinci tata ruang sebagai penjabaran lebih lanjut dari RTRW Kota.

56. Rencana Teknik Ruang Kota selanjutnya disingkat RTRK adalah hasil perencanaan tata ruang yang menunjukkan pengaturan letak komponen ruang pada blok tertentu sebagai penjabaran lebih lanjut dari RDTR Kota.

57. Rencana ...

57. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana pelaksanaan, umum dan panduan rancangan, dan pedoman pengendalian.

58. Peraturan Zonasi adalah peraturan yang mengatur tentang klasifikasi zona, pengaturan lebih lanjut dari pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.

59. Peran Masyarakat Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

60. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

61. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.

62. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

63. Pengawasan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

64. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran qanun.

65. Standar ...

65. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.

BAB II
MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP
Bagian Kesatu
Asas
Pasal 2

Pengaturan bangunan gedung berasaskan:
a. kemanfaatan;
b. keselamatan;
c. keseimbangan;
d. kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
e. keterpaduan;
f. keadilan;
g. keterbukaan dan peran serta;
h. akuntabilitas.

Bagian Kedua
Maksud
Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung dimaksudkan sebagai instrumen untuk mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan gedung sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan gedung agar sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Tujuan
Pasal 4

Pengaturan 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 keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Keempat
Ruang Lingkup
Pasal 5

Ruang lingkup pengaturan bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III ...

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 6

(1) Fungsi bangunan gedung ditetapkan berdasarkan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalan bangunannya.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
   a. bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
   b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
   c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
   d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
   e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
   f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 7

(1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
   a. bangunan rumah tinggal tunggal;
   b. bangunan rumah tinggal deret;
   c. bangunan rumah tinggal susun; atau
   d. bangunan rumah tinggal sementara.

(2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
   a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
   b. bangunan gereja, kapel;
   c. bangunan pura;
   d. bangunan vihara;
   e. bangunan kelenteng; atau
   f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

(3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
   a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran pemerintah, perkantoran niaga, dan sejenisnya;
   b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal, rumah makan, dan sejenisnya;

c. bangunan ...

c. bangunan gedung perindustrian seperti bangunan gedung industri kecil, industri sedang, industri besar/berat, termasuk bangunan gedung yang digunakan untuk penangkaran, pemeliharaan, dan/atau penggemukan binatang/satwa dalam rangka usaha;
d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
f. bangunan gedung terminal seperti bangunan terminal angkutan umum, halte pemberhentian angkutan umum, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan perikanan;
g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; atau
h. bangunan gedung dengan fungsi usaha lainnya.

(4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti pendidikan anak usia dini, sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, sekolah tinggi/universitas, sekolah luar biasa, termasuk bangunan gedung untuk tempat kursus dan/atau pelatihan, dan pesantren;
b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit, termasuk panti-panti dan pelayanan kesehatan alternatif atau sejenisnya;
c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat, bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya, dan sejenisnya;
d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, laboratorium biologi, dan laboratorium kebakaran; atau
e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga, *hall*, dan sejenisnya.

(5) Bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.

(6) Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi misalnya bangunan rumah-toko (ruko), bangunan rumah-kantor (rukan), bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan.

Pasal 8 ...

Pasal 8

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, tingkat kerawanan bencana lainnya, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

(2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.

(3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara.

(4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.

(5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

(6) Klasifikasi berdasarkan tingkat kerawanan bencana lain meliputi bangunan gedung tingkat kerawanan bencana tinggi, tingkat kerawanan bencana sedang, dan tingkat kerawanan bencana rendah.

(7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung di lokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi renggang.

(8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.

(9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 9

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kota, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan harus sesuai dengan ayat (1).

(3) Walikota menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 10 ...

Pasal 10

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui revisi penetapan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sepanjang masih sesuai dengan peruntukan ruang yang diatur dalam RTRW Kota, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung harus sesuai dengan Pasal 9 ayat (2).

(3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.

(4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Walikota sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Dalam hal perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diikuti dengan pembangunan, rehabilitasi dan/atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarananya, maka pengusulannya harus melalui proses perizinan baru.

(6) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung.

Pasal 11

(1) Pemerintah Kota menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan kewenangannya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap kepemilikan, fungsi, klasifikasi, dan peruntukan bangunan gedung, serta sarana dan prasarana bangunan gedung.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 12

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Bagian Kedua ...

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 13

Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi:
a. status kepemilikan hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
c. izin mendirikan bangunan (IMB).

Paragraf 2
Status Kepemilikan Hak Atas Tanah
Pasal 14

(1) Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
(2) Status kepemilikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjukkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
(3) Pendirian bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain hanya dapat dilakukan berdasarkan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
(4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan Gedung
Pasal 15

(1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Walikota.
(2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung.
(3) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Walikota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
(4) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

(5) Ketentuan ...

(5) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4) dikecualikan terhadap bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b.

(6) Ketentuan mengenai status kepemilikan bangunan gedung fungsi keagamaan diatur dengan Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 16

Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 17

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi:
a. persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung;
b. persyaratan intensitas bangunan gedung;
c. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
d. persyaratan pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan Lokasi Bangunan Gedung

Pasal 18

(1) Untuk memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a, maka setiap pendirian bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana umum:
   a. fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL; dan
   b. dampaknya tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

(2) Dalam hal RDTR kota, dan/atau RTBL belum ditetapkan, maka Walikota dapat memberikan pertimbangan dalam pendirian bangunan gedung dan/atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku dengan tetap mengadakan peninjauan seperlunya terhadap rencana tata ruang dan tata bangunan yang telah ada.

(3) Bangunan ...

(3) Bangunan gedung yang dibangun atas/di bawah tanah, air, atau prasarana/sarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan di KKOP, harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(4) Bangunan gedung yang dibangun di daerah yang berpotensi atau rawan bencana alam harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari TABG dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah.

(5) Bangunan gedung yang pendiriannya diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup, harus mendapat pertimbangan teknis dari TABG dan Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 19

(1) Pemerintah daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW kota, RDTRK dan RTBL kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf a kepada masyarakat secara cuma cuma.

(2) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

(3) Dalam hal terjadi perubahan RTRW kota, RDTRK dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.

(4) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pemerintah daerah dapat memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4
Persyaratan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 20

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

a. persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung; dan
b. persyaratan jarak bebas bangunan gedung.

Pasal 21 ...

Pasal 21

(1) Untuk memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 huruf a, maka setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang, dan renggang.

(3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah.

(4) Besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.

(5) Apabila KDB dan/atau KLB belum ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL maka Walikota dapat menetapkan berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dan harus mendengarkan pendapat teknis TABG.

(6) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Walikota dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan/lingkungan tertentu dengan persyaratan:
   a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam rencana tata ruang;
   b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang garis sempadan jalan (GSJ) yang dimiliki;
   c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
   d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;

e. dimungkinkan ...

e. dimungkinkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB di antara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan;

f. bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum, dapat diberikan kompensasi berupa penambahan besarnya KDB, JLB/KLB.

Pasal 22

(1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
   a. GSB dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
   b. jarak bebas bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kaveling, per persil, dan/atau per kawasan.

Pasal 23

(1) Ketentuan mengenai GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.
(2) Garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan muka dan garis sempadan samping dan belakang bangunan gedung.
(3) Penetapan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
(4) Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka Walikota dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
(5) Walikota berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan GSB, di mana penempatan bangunannya tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.

Pasal 24 ...

Pasal 24

(1) Ketentuan mengenai jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.
(2) Penetapan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.
(3) Apabila jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka Walikota dapat menetapkan jarak bebas bangunan gedung yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
(4) Walikota berwenang untuk memberikan pembebasan dari ketentuan jarak bebas bangunan gedung, sepanjang penempatan bangunan tidak mengganggu jalan dan penataan bangunan sekitarnya dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan.
(5) Ketentuan mengenai besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan besaran jarak bebas bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

(1) Halaman muka, samping, dan belakang dari suatu bangunan harus dipisahkan dari jalan, sungai, atau selokan menurut cara yang ditetapkan oleh Walikota, dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan.
(2) Dalam hal pemisah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berbentuk pagar, maka penetapan mengenai desain dan spesifikasinya harus memperhatikan hal-hal berikut:
    a. sedapat mungkin digunakan tanaman hidup sebagai pagar;
    b. penggunaan kawat berduri sebagai pemisah di sepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan;
    c. bangunan pagar harus menyisakan bagian yang tembus pandang.
(3) Dalam hal yang khusus Walikota dapat memberikan pembebasan dari ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan (aksesibilitas), keserasian lingkungan, dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.
(4) Ketentuan mengenai desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 5 ...

Paragraf 5
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 26

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;

Pasal 27

(1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, baik bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunannya harus dirancang:
   a. dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika, bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya;
   b. agar dapat memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan kemudian; dan
   c. untuk sedapat mungkin mampu mengantisipasi kerusakan yang diakibatkan oleh bencana alam.

(2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

(3) Setiap bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan yang dilestarikan tersebut.

(4) Walikota menetapkan kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 28

(1) Tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.

(2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.

(3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.

(4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang-dalam.

(5) Perancangan ...

(5) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi hunian sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/bersama dan kegiatan pelayanan.

(6) Perancangan ruang dalam bangunan gedung fungsi ibadah sekurang-kurangnya memiliki ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan ibadah, dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, atau fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka ibadah.

(7) Perancangan ruang dalam bangunan gedung selain fungsi hunian sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.

(8) Bangunan gedung selain fungsi hunian tertentu, wajib dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, dan/atau ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat, serta ruang pelayanan kesehatan yang memadai.

Pasal 29

(1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 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 diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

(3) Ruang terbuka hijau pada tapak bangunan gedung luasannya didasarkan pada ketentuan koefisien dasar bangunan dan peruntukan bangunan yang berlaku di kawasannya yang meliputi:
   a. menjamin tersedianya ruang terbuka hijau pengganti pada tapak bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau yang dirancang sebagai bagian dari bangunan gedung yang mempertimbangkan kondisi lingkungan setempat;
   b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh pada tapak bangunan gedung yang luasan tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang permukaannya diperkeras;
   c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan sekitarnya sebagai elemen lansekap lingkungannya; dan
   d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak bangunan gedung.

(4) Pengembang ...

(4) Pengembang atau orang (individu) yang membangun kawasan perumahan dan/atau kapling siap bangun wajib menyediakan lahan untuk ruang terbuka hijau dan sumur resapan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.

(5) Besarnya Ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (3) minimal 30% dari luas lahan atau harus sesuai dengan yang ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.

(6) Apabila ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan dalam RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL maka Walikota dapat membuat ketetapan yang bersifat sementara untuk lokasi/lingkungan yang terkait dengan setiap permohonan bangunan.

Paragraf 6
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 30

(1) Untuk memenuhi persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf d, maka pendirian bangunan gedung yang menurut peraturan perundang-undangan diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup harus memiliki dokumen AMDAL.
(2) Dalam hal pendirian bangunan gedung menurut peraturan perundang-undangan menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan hidup harus memiliki dokumen UKL/UPL.
(3) Pelaksanaan studi AMDAL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan UKL/UPL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 7
Persyaratan Keandalan Bangunan gedung

Pasal 31

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Paragraf 8
Persyaratan Keselamatan

Pasal 32

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

(1) Bangunan ...

Pasal 33

(1) Bangunan gedung harus mampu mendukung beban muatan, maka struktur bangunan gedung harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayanan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

(2) Kemampuan memikul beban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa, banjir, rob, angin, jamur, korosi, dan serangga perusak.

(3) Bangunan gedung harus mampu menahan pengaruh gempa, maka semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh gempa sesuai dengan zona gempanya.

(4) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri apabila terjadi keruntuhan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

(1) Agar bangunan gedung mampu menahan pengaruh banjir dan/atau rob, maka semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan mampu memikul pengaruh banjir dan/atau rob sesuai dengan tingkat kerawanannya.

(2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara daktail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung beraktivitas secara normal atau menyelamatkan diri apabila tergenang air atau terkena bencana banjir.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan bangunan gedung terhadap banjir dan/atau rob dan perhitungan strukturnya diatur dengan Peraturan Walikota berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 35 ...

Pasal 35

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menerapkan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif terhadap bahaya kebakaran.

(2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam 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 dalam bangunan gedung.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut 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 36

(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 lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 37

(1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan ramah lingkungan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 38 ...

Pasal 38

(1) Bangunan gedung dengan fungsi sesuai Pasal 7 ayat (3), ayat (4), atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bahan peledak.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 9
Persyaratan Kesehatan

Pasal 39

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 40

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, maka setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
(2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.
(3) Bangunan gedung yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain dinyatakan sebagai kawasan tanpa rokok.
(4) Bangunan gedung yang difungsikan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat menyediakan ruang/tempat untuk merokok.
(5) Ketentuan mengenai Kawasan Tanpa Rokok diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 41

(1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 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) Ventilasi ...

(2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.

(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 lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 42

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, maka setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat 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 fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.

(5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.

(6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 43 ...

Pasal 43

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, maka setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 44

(1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.

(2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air gali (sumur), sumber air gunung (mata air), sumber air tanah dalam (artetis), dan/atau sumber air berlangganan (PDAM) yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

(4) Perencanaan sistem distribusi air bersih yang bersumber dari sumber air gali (sumur), sumber air gunung (mata air), sumber air tanah dalam (artetis) dalam bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.

(5) Pemerintah Kota berkewajiban mensosialisasikan ketentuan mengenai standar kualitas air dan sistem distribusinya.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

(1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.

(2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.

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

(4) Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah domestik.

(5) Air ...

(5) Air limbah yang berisi bahan beracun dan berbahaya (B3) harus diproses sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(6) Air limbah domestik sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

(7) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.

(8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

(1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.

(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

(4) Sistem pembuangan kotoran dan sampah bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

(1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.

(2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.

(3) Kecuali ...

(3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh satuan kerja perangkat daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pengairan.

(5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

(6) Sistem penyaluran air hujan bangunan gedung fungsi hunian tunggal di kawasan perdesaan diatur tersendiri oleh masyarakat berdasarkan standar teknis yang berlaku.

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

(1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 39, maka setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

(2) Agar aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung, penggunaan bahan bangunan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/ beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.

(3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
   a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
   b. menghindari 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 ...

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (4) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 10
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 49

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 50

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus 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 antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
   a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
   b. sirkulasi antar ruang horisontal dan vertikal; dan
   c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 51

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.

(2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara 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 ...

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 52

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
   a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
   b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
   c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
   a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, 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 tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

(1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara 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 tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 54 ...

Pasal 54

(1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara 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 dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 11
Persyaratan Kemudahan

Pasal 55

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 56

(1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

Pasal 57

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.

(2) Jumlah ...

(2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.

(3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.

(4) Ukuran koridor sebagai akses horisontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

(1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/*travelator*.

(2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

Pasal 59

(1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

(2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.

(3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.

(4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 60 ...

Pasal 60

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

(2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 61

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia 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 lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.

(4) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 62 ...

Pasal 62

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan 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.

(2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB V
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 63

(1) Setiap orang dan/atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung termasuk rehabilitasi atau renovasinya wajib memiliki IMB.

(2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
   a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan bangunan gedung yang tidak mengubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
   b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m^2 (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 (dua) meter;
   c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung , tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
   d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m^3 (dua belas meter kubik); dan
   e. bangunan sementara atau darurat.

(3) Pemerintah kota wajib memberikan Surat Keterangan Rencana Kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB.

(4) Surat ...

(4) Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
e. KDB maksimum yang diizinkan;
f. KLB maksimum yang diizinkan;
g. KDH minimum yang diwajibkan;
h. KTB maksimum yang diizinkan;
i. Jaringan utilitas kota.

(5) Dalam Surat Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

(6) Keterangan Rencana Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (3), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.

Pasal 64

(1) Pengajukan permohonan IMB wajib dilengkapi dengan persyaratan dokumen:
a. administrasi; dan
b. rencana teknis.

(2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
c. data pemilik bangunan;
d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) dan/atau bukti setoran pajak bumi dan bangunan tahun berkenaan; dan
f. dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) dan surat keputusan kelayakan lingkungan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan atau Dokumen Upaya Pengelolaan Lingkungan/Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) dan rekomendasi UKL/UPL bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan.

(3) Persyaratan ...

(3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
   a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
   b. gambar sistem struktur;
   c. gambar sistem utilitas;
   d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
   e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
   f. data penyedia jasa perencanaan bagi yang diwajibkan.

Pasal 65

Dokumen Permohonan IMB disampaikan kepada Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perizinan.

Pasal 66

(1) Terhadap dokumen permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) dan (3) dilakukan pemeriksaan untuk mengetahui kelengkapan.

(2) Terhadap dokumen permohonan IMB yang telah lengkap baik dokumen administrasi maupun rencana teknisnya dilakukan penilaian/evaluasi untuk dijadikan bahan persetujuan pemberian IMB.

(3) Untuk kepentingan penilaian/evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan pengecekan lapangan.

(4) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di atas/di bawah tanah, air, atau prasarana/sarana umum, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, dan di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung di daerah yang berpotensi atau rawan bencana alam harus memperoleh pertimbangan dan persetujuan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan Badan Penanggulangan Bencana Daerah.

(6) Persetujuan pemberian IMB untuk pendirian bangunan gedung yang diperkirakan dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup, harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 67 ...

Pasal 67

(1) Persetujuan pemberian IMB dapat ditangguhkan dalam hal:
   a. persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis kurang atau tidak lengkap; dan/atau
   b. terjadi sengketa hukum antara pemohon dengan pihak ketiga terkait dengan persoalan status kepemilikan tanah dan/atau rencana pendirian bangunan gedungnya.

(2) Permohonan IMB ditolak apabila:
   a. fungsi bangunan gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Kota, RDTRK, dan/atau RTBL;
   b. terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang bersangkutan, dinyatakan tidak layak lingkungan oleh pejabat yang berwenang.

(3) Penangguhan atau penolakan persetujuan pemberian IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.

Pasal 68

(1) Besarnya retribusi IMB ditetapkan berdasarkan Qanun Kota.

(2) Kepala Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perizinan menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (2).

(3) Pemohon membayar retribusi IMB berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ke kas daerah.

(4) Kepala Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang perizinan menerbitkan permohonan IMB setelah diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

(5) IMB gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kota.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian IMB diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB VI ...

BAB VI
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 69

(1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian serta pembongkaran.

(2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 70

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan beserta pengawasannya.

(2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 71

(1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis.

(2) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(3) Ketentuan ...

(3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dikecualikan terhadap bangunan gedung oleh perorangan untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

(4) Terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.

(5) Pemerintah kota dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan menyediakan,rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.

(6) Pemerintah Kota dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dalam peraturan Walikota.

Pasal 72

(1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

(2) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

(3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:
a. rencana teknis arsitektur;
b. rencana struktur dan konstruksi;
c. rencana mekanikal dan elektrikal;
d. gambar rencana pertamanan dan tata ruang-dalam;
e. gambar detail pelaksanaan;
f. rencana kerja;
g. syarat-syarat administratif dan syarat teknis;
h. rencana anggaran biaya pembangunan; dan/atau
i. laporan perencanaan.

Pasal 73

(1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (3) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis dilakukan oleh pejabat yang ditunjuk terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.

(4) Dalam ...

(4) Dalam hal rencana teknis diperuntukkan bagi pendirian bangunan gedung untuk kepentingan umum dan/atau bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, maka penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis dari TABG.

(5) Terhadap dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan persetujuan tertulis oleh kepala satuan kerja perangkat kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pekerjaan umum.

(6) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah diberikan persetujuan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disahkan oleh Pemerintah Kota.

Pasal 74

(1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (5) dikenakan biaya izin mendirikan bangunan gedung yang besarnya ditetapkan dalam qanun.

(2) Dokumen rencana teknis yang biaya izin mendirikan bangunan gedungnya telah dibayar, diterbitkan izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 75

(1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63.

(2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (5) dan (6) atau gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (4).

(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 76 ...

Pasal 76

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

(2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

(3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

(4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

(5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

(6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

(7) Penyerahan hasil akhir bangunan gedung meliputi hasil pekerjaan konstruksi berupa bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Paragraf 4
Pengawasan Konstruksi

Pasal 77

(1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilaksanakan terhadap kegiatan pelaksanaan konstruksi dan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

(2) Kegiatan ...

(2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

(5) Pedoman mengenai pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 5
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 78

(1) Terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) diterbitkan sertifikat laik fungsi.

(2) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung.

(3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai syarat untuk pemanfaatan bangunan gedung.

(4) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.

(5) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya serta dapat diperpanjang untuk jangka waktu yang sama.

(6) Tata cara penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung diatur dengan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku serta Peraturan Walikota.

Bagian Ketiga ...

Bagian Ketiga
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 79

(1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
(2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
(3) 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.
(4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 80

(1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
(2) Pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
(4) Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
(5) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan bangunan gedung.

(6) Laporan ...

(6) Laporan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan untuk sebagai bahan pertimbangan dalam penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

(7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikecualikan terhadap bangunan gedung fungsi hunian untuk kepentingan sendiri dan/atau bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 81

(1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

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

(4) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kota.

(5) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

(6) Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 82

(1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan tunduk pada ketentuan dalam Pasal 75 sampai dengan Pasal 76.

(2) Hasil ...

(2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan bangunan gedung.

(3) Laporan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai bahan pertimbangan untuk penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Paragraf 4
Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung

Pasal 83

(1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) dilakukan dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

(2) Pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

(3) Pelaksanaan pemeriksaan secara berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(4) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Kota.

(5) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dicatat dalam bentuk laporan.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Darurat, dan Bangunan Gedung yang Berlokasi di Daerah Berpotensi Bencana

Pasal 84

(1) Persyaratan bangunan gedung adat, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang berlokasi di daerah berpotensi bencana mengacu pada persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 sampai Pasal 61.

(2) Penyelenggaraan bangunan gedung adat, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang berlokasi di daerah berpotensi bencana mengacu pada ketentuan Pasal 69 sampai Pasal 83.

Paragraf 6 ...

Paragraf 6
Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 85

(1) Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Walikota dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan IMB.

(2) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Kota paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

(3) Sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Dinas.

Paragraf 7
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 86

(1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kota.

(2) Pemerintah Kota dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Keempat
Perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum

Pasal 87

Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2 ...

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 88

(1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagai benda cagar budaya berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dilindungi dan dilestarikan.

(2) Pemerintah Kota melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota atas usul Kepala Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang kebudayaan.

(4) Pemilik bangunan gedung dan/atau masyarakat dapat mengusulkan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk untuk dilindungi dan dilestarikan.

(5) Dalam hal pengusulan bangunan gedung dan lingkungan untuk dilindungi dan dilestarikan bukan berasal dari pemilik bangunan gedung, maka pengusulan tersebut harus dengan sepengetahuan dari pemilik.

(6) Penetapan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada pertimbangan dari TABG dan hasil dengar pendapat publik.

(7) Keputusan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau setiap 5 (lima) tahun sekali.

Pasal 89

(1) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

(2) Klasifikasi bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas klasifikasi utama, madya dan pratama.

(3) Klasifikasi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperuntukkan bagi bangunan gedung dan lingkungannya yang secara fisik bentuk aslinya sama sekali tidak boleh diubah.

(4) Klasifikasi madya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

(5) Klasifikasi ...

(5) Klasifikasi pratama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 90

(1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 sesuai dengan kaidah pelestarian berdasarkan peraturan perundang-undangan menjadi tanggung jawab pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

(2) Dalam rangka pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah kota dapat memberikan insentif tertentu kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

(3) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya 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.

(4) Dalam hal bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(5) Pedoman mengenai pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 91

(1) Pelaksanaan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 80 sampai dengan Pasal 86.

(2) Khusus untuk pelaksanaan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dibuat rencana teknis pelestarian bangunan gedung yang disusun dengan mempertimbangkan 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 92 ...

Pasal 92

(1) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan merupakan kegiatan memperbaiki dan memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.

(2) Pelaksanaan pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan/atau dilestarikan dilakukan sesuai dengan ketentuan Pasal 75 sampai dengan Pasal 77.

(3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3), perlindungan dan pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologi.

Bagian Kelima
Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 93

Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 94

(1) Walikota berwenang membongkar bangunan gedung yang:
   a. tidak laik fungsi yang apabila dimanfaatkan dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
   b. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan; dan
   c. bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya.

(2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan surat penetapan pembongkaran.

(3) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pengkajian teknis kelaikan bangunan gedung yang dilakukan oleh Satuan Kerja

Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pekerjaan umum.

(4) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang ketenteraman dan ketertiban.

(5) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas permohonan dari pemilik tanah yang bersangkutan secara hukum.

Pasal 95

(1) Sebelum surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (3), (4), dan (5) diterbitkan Walikota wajib menyampaikan surat peringatan kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

(2) Terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) huruf a, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk melakukan perbaikan atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.

(3) Terhadap bangunan gedung yang tidak miliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) huruf b, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk mengurus kepemilikan IMB atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.

(4) Terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (1) huruf c, surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.

(5) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan perintah sebagaimana tertuang dalam surat peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), (3), atau (4) dalam batas waktu yang telah ditetapkan, pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota atas biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 3 ...

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 96

(1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan/atau Pemerintah Kota.

(2) Pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(3) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan bahan peledak harus dilakukan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.

(4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran.

(5) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus disetujui oleh Pemerintah Kota setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

(6) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung harus:

a. sesuai dengan surat peringatan dan/atau surat penetapan pembongkaran;
b. dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
c. mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 97

(1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (3) dan (4) dilakukan penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan kepada Walikota.
(3) Pemerintah Kota melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB VII ...

BAB VII
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Pembentukan dan Keanggotaan TABG

Pasal 98

(1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota.

(2) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(3) Keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 99

Susunan organisasi TABG terdiri dari:
a. Pengarah
b. Ketua
c. Wakil ketua
d. Sekretaris
e. Anggota

Bagian Kedua
Tugas, Fungsi, dan Masa Kerja TABG

Pasal 100

(1) TABG mempunyai tugas :
   a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
   b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
   a. pengkajian dokumen teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
   b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan.

c. pengkajian ...

d. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.

(3) Di samping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
a. pembuatan acuan dan penilaian;
b. Penyelesaian masalah;
c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 101

(1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun.

(2) Masa kerja TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang untuk satu kali masa kerja.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai TABG diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII
PERAN SERTA MASYARAKAT DALAM
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 102

(1) Setiap orang berhak untuk:
a. mendapatkan informasi terkait dengan keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung;
b. mendapatkan pelayanan dari Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
c. berperan serta dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Pemberian informasi yang menjadi hak masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Pemberian pelayanan kepada masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi pelayanan terhadap warga masyarakat sebagai pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung maupun terhadap warga masyarakat yang berperan serta dalam proses pembangunan gedung.

(4) Peran serta masyarakat dalam proses pembangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan dalam bentuk:
a. penyampaian saran, masukan, dan pendapat dalam penetapan, pelaksanaan, dan evaluasi kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung;
b. keikutsertaan dalam kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pengawasan sosial; dan
c. Pengajuan gugatan kepada pengadilan yang berwenang dalam rangka perlindungan hukum berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IX ...

BAB IX
PEMBINAAN

Pasal 103

(1) Pemerintah Kota melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.

(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

(3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada:
   a. Pemilik, pengguna, dan/atau penyelenggara bangunan gedung guna meningkatkan profesionalisme dan ketaatannya terhadap peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung; dan
   b. Masyarakat agar termotivasi untuk berperan aktif dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mewujudkan bangunan gedung yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya.

Pasal 104

Dalam kerangka pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Kota:
a. merumuskan kebijakan guna mencapai tujuan penyelenggaraan bangunan untuk menciptakan sistem penyelenggaraan bangunan gedung yang yang tertib secara administratif, fungsional dan selaras dengan lingkungan, serta terjamin keandalan teknisnya;
b. melakukan pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
c. pemberdayaan penyelenggara bangunan gedung dan masyarakat untuk meningkatkan profesionalitas dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
d. menerapkan sistem insentif dan disinsentif dalam rangka pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB X
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 105

(1) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan qanun ini dikenakan sanksi administratif, berupa:

a. peringatan ...

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 izin mendirikan bangunan gedung;
f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
i. denda administrasi; atau
j. perintah pembongkaran bangunan gedung.

(2) Pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan qanun ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 106

(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (3) dan (5), 14 ayat (3), 15 ayat (4), 18 ayat (1), 21 ayat (1), 22 ayat (1), 30 ayat (1), 96 ayat (4), dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan, atau pembongkaran dalam hal pelanggaran dilakukan terhadap Pasal 96 ayat (4).

(3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.

(4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan bangunan gedung, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

(5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Kota atas biaya pemilik bangunan gedung.

(6) Dalam ...

(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

(7) Besarnya denda ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

Pasal 107

(1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan Pasal 63 ayat (1) dan Pasal 75 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Pasal 108

(1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 78 ayat (1), Pasal 79 ayat (1), Pasal 90 ayat (1), dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

(3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

(4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda yang besarnya 1% (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 109

Pegawai Negeri Sipil yang menghalang-halangi pemenuhan hak masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dikenai sanksi administrasi berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XI
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 110

(1) Penyidikan terhadap pelanggaran qanun ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Kota.

(2) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:
   a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran.
   b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan.
   c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya.
   d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara.
   e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.

(3) Apabila di dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada Penyidik Umum.

(4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara, pemeriksaan.

(5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini, disampaikan kepada Penyidik Umum.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 111

Setiap orang yang melanggar Pasal 32 dan Pasal 96 ayat (3) dan (4) yang mengakibatkan luka atau meninggalnya orang lain, dipidana berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 112

(1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Qanun ini, tetap diproses sesuai dengan Qanun yang berlaku sebelumnya.

(2) Pemilik bangunan yang pada saat berlakunya Qanun ini belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB selambat-lambatnya 3 (tiga) tahun setelah Qanun ini diundangkan dengan dilengkapi SLF.

(3) Dalam ...

(3) Dalam hal bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melanggar ketentuan perundang-undangan lainnya, diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

(4) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.

(5) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan *(retrofitting)* secara bertahap, yang diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

(6) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

(7) Dalam hal TABG belum terbentuk, maka tugas dan fungsinya dijalankan oleh Satuan Kerja Perangkat Kota yang tugas pokok dan fungsinya di bidang bangunan gedung.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 113

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Sabang.

Ditetapkan di Sabang
pada tanggal 18 Februari 2014

WALIKOTA SABANG,

ZULKIFLI H. ADAM

Diundangkan di Sabang
pada tanggal 18 Februari 2014

SEKRETARIS DAERAH KOTA SABANG,

SOFYAN ADAM

LEMBARAN DAERAH KOTA SABANG TAHUN 2014 NOMOR 3

PENJELASAN

ATAS

QANUN KOTA SABANG

NOMOR 3 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

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

Qanun ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

Qanun 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. Qanun ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam qanun dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan ...

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam qanun 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 Kota dalam bentuk izin mendirikan Bangunan Gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam qanun ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian.

Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Bagi Pemerintah Kota sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemrosesan dan pemberian izin mendirikan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Kota.

Pengaturan persyaratan teknis dalam qanun ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar masyarakat dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian Bangunan Gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Pelaksanaan ...

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam qanun ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah dan Pemerintah Kota dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik Bangunan Gedung, pengguna Bangunan Gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara Bangunan Gedung. Penyelenggaraan Bangunan Gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Mengenai sanksi pidana, tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Qanun ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan qanun ini.

II. PASAL ...

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan asas keselamatan adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Huruf c

Yang dimaksud dengan asas keseimbangan adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar dalam penyelenggaraan bangunan gedung memenuhi keseimbangan antara hak dan kewajiban, baik dari sisi negara, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung maupun masyarakat pada umumnya.

Huruf d

Yang dimaksud dengan asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan hidup agar tercipta keberlanjutan kelestarian fungsi ekologi dari generasi ke generasi.

Huruf e

Yang dimaksud dengan asas keterpaduan adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan untuk mengarahkan agar kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dalam suatu langkah keterpaduan untuk menyatukan berbagai sektor urusan pemerintahan dalam satu kesamaan persepsi demi tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

Huruf f

Yang dimaksud dengan asas keadilan adalah asas yang menempatkan manusia sebagai pihak yang layak menerima hak untuk menempati bangunan gedung dan melakukan aktivitas di dalamnya serta terciptanya lingkungan yang baik dan sehat, di mana hak tersebut harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh setiap orang dan juga negara, sehingga derajat kesejahteraan warga negara dapat dicapai, dengan tetap menghormati hak-hak sosial dan ekonomi dari orang lain.

Huruf g ...

Huruf g

Yang dimaksud dengan asas keterbukaan dan peran serta adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan yuridis bagi terlibatnya masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam penyelenggaraan bangunan gedung, melalui pemberian jaminan hak atas informasi dan hak untuk memberikan masukan dalam soal-soal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Huruf h

Yang dimaksud dengan asas akuntabilitas adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, baik dalam prosesnya maupun dalam hasil akhirnya.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

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

Menteri menetapkan penyelenggaraan Bangunan Gedung fungsi khusus dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 8 ...

Pasal 8

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan tingkat kompleksitas adalah tingkatan karakter, kerumitan dan kemudahan/kesulitan teknologi yang dipergunakan pada bangunan baik dalam perencanaan maupun dalam pelaksanaannya.

Yang dimaksud dengan tingkat permanensi adalah tingkatan kondisi bangunan ditinjau dari kondisi fisik dan pemakaian bahan bangunannya.

Yang dimaksud dengan tingkat risiko kebakaran adalah tingkatan kemungkinan terjadinya kebakaran pada bangunan ditinjau dari kondisi fisik bangunan dan penggunaan bahan bangunannya.

Yang dimaksud dengan zonasi gempa adalah kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan terjadinya gempa oleh Instansi yang berwenang.

Yang dimaksud dengan tingkat kerawanan bencana lainnya adalah tingkat kerawanan bencana selain kebakaran dan gempa, seperti banjir, rob, tanah longsor, tanah gerak, dan sejenisnya.

Ayat (2)

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

Termasuk klasifikasi bangunan sederhana antara lain :

a. Bangunan Gedung yang sudah ada disain prototipenya dan/atau jumlah lantainya s.d. 2 (dua) lantai dengan luas s.d. 500 m^2;
b. bangunan rumah tidak bertingkat, dengan luas s.d. 70 m^2;
c. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan, seperti puskesmas;
d. Bangunan Gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai s.d. 2 (dua) lantai.

Termasuk klasifikasi bangunan tidak sederhana antara lain :

a. Bangunan Gedung yang belum ada disain prototipenya dan/atau yang jumlah lantainya di atas 2 (dua) lantai dengan luas di atas 500 m^2;

b. bangunan ...

b. bangunan rumah tidak bertingkat dengan luas di atas 70 m;
c. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan, seperti rumah sakit kelas A, B, dan C;
d. Bangunan Gedung pendidikan tingkat dasar s.d. lanjutan dengan jumlah lantai di atas 2 (dua) lantai atau Bangunan Gedung pendidikan tinggi.

Termasuk klasifikasi Bangunan Gedung khusus antara lain:
a. Istana Negara atau rumah jabatan presiden/wakil presiden;
b. Wisma Negara;
c. Bangunan Gedung instalasi nuklir;
d. Bangunan Gedung laboratorium;
e. Bangunan Gedung terminal udara darat/laut/udara ;
f. Stasiun olah raga;
g. Rumah tahanan dan lembaga pemasyarakatan (lapas) ;
h. Gudang penyimpanan bahan berbahaya;
i. Bangunan Gedung monumental;
j. Bangunan Gedung fungsi pertahanan atau Bangunan Gedung kantor perwakilan Negara R.I. di luar negeri.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

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

Ayat (5)

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

Ayat (6) ...

Ayat (6)

Selain rawan gempa, Kota Sabang juga rawan dari bencana angin, longsor, abrasi khusus di daerah pesisir pantai.

Ayat (7)

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

Ayat (8)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai Bangunan Gedung, yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (9)

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

Penyelenggaraan Bangunan Gedung negara di samping mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah, juga secara lebih rinci diatur oleh Menteri.

Pasal 9

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 IMB harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Kewenangan Walikota sebagaimana dimaksud dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku adalah untuk menetapkan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dengan fungsi khusus.

Pasal 10 ...

Pasal 10

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha. Perubahan klasifikasi misalnya dari Bangunan Gedung milik negara menjadi Bangunan Gedung milik badan usaha, atau Bangunan Gedung semi permanen menjadi Bangunan Gedung permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya Bangunan Gedung hunian semi permanen menjadi Bangunan Gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Sepanjang perubahan fungsi dan/atau klasifikasi tidak mengubah fisik bangunan gedung yang memerlukan IMB, maka perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung tersebut tidak memerlukan IMB baru, tetapi cukup dengan merevisi penetapan fungsi dan/atau klasifikasi sebelumnya. Sebaliknya, apabila perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung disebabkan karena adanya pembangunan, rehabilitasi dan/atau renovasi bangunan gedung dan/atau prasarananya, maka diperlukan IMB baru.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 11 ...

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan Permohonan IMB, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Pengecualian sebagaimana dimaksud pada ayat ini disebabkan karena karakter kepemilikan dan kemungkinan pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung fungsi keagamaan sama sekali lain dengan bangunan fungsi lainnya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) ...

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "penggantian yang layak" dalam ayat ini adalah penggantian terhadap kerugian yang diderita oleh seseorang yang dengan penggantian itu tidak menjadikan yang bersangkutan berkurang kesejahteraannya.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan "fasilitas lain yang diperlukan dalam rangka ibadah" misalnya, fasilitas tempat wudhu untuk masjid/mushalla.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung selain fungsi hunian tertentu dalam ayat ini antara lain bangunan pabrik, bangunan gudang, bangunan pusat perbelanjaan/mal, dan sejenisnya.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32 ...

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "persyaratan kelayanan" (*serviceability*) dalam ayat ini adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "beban muatan tetap" dalam ayat ini 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" dalam ayat ini adalah selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain lain.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "daktail" dalam ayat ini merupakan kemampuan struktur bangunan gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (5)

Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban mengikuti:

a. SNI tentang Tata Cara Perencanaan Ketahanan Gempa untuk Rumah dan Gedung edisi terbaru; dan
b. SNI tentang Tata Cara Perencanaan Pembebanan untuk Rumah dan Gedung edisi terbaru.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

"Sistem proteksi pasif" yang dimaksud pada ayat ini merupakan sistem proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan penggunaan komponen bahan bangunan dan struktur bangunan gedung, kompartemenisasi atau pemisahan bangunan berdasarkan tingkat ketahanan api serta perlindungan terhadap bukaan sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

"Sistem ...

"Sistem proteksi aktif" yang dimaksud pada ayat ini merupakan sistem proteksi terhadap penghuni dan harta benda terhadap bahaya kebakaran secara lengkap terdiri atas sistem pendeteksian kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara manual ataupun secara otomatis, sistem pemadam kebakaran berbasis air seperti *sprinkler*, pipa tegak dan slang kebakaran, serta sistem pemadam kebakaran berbasis bahan kimia, seperti APAR dan pemadam khusus yang dapat digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Sistem proteksi pasif mengikuti:

a. SNI tentang Tata Cara Perencanaan Sistem Proteksi Pasif untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung terbaru; dan
b. SNI tentang Tata Cara Perencanaan dan Pemasangan Sarana Jalan Keluar untuk Penyelamatan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung terbaru.

Sementara itu, sistem proteksi aktif mengikuti:

a. SNI tentang Tata Cara Perencanaan dan Pemasangan Sistem Pipa Tegak dan Slang untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung terbaru;
b. SNI tentang Tata Cara Perencanaan, Pemasangan dan Pengujian Sistem Deteksi dan Alarm Kebakaran untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung terbaru;
c. SNI tentang Tata Cara Perencanaan dan Pemasangan Sistem *springkler* Otomatik untuk Pencegahan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung terbaru;
d. SNI tentang Sistem Pengendalian Asap Kebakaran pada Bangunan Gedung terbaru; dan
e. SNI tentang Sistem Manajemen Asap dalam Mal, Atrium, dan Ruangan Bervolume Besar terbaru.

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Persyaratan sistem proteksi petir mengikuti SNI tentang Sistem proteksi petir pada bangunan gedung terbaru.

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2) ...

Ayat (2)

Pedoman dan standar teknis terkait dengan persyaratan sistem kelistrikan mengikuti:

a. SNI tentang Tegangan Standar edisi terbaru;
b. SNI tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL 2000) edisi terbaru;
c. SNI tentang Sistem Pasokan Daya Listrik Darurat dan Siaga edisi terbaru;
d. SNI tentang Sistem Pasokan Daya Listrik Darurat Menggunakan Energi Tersimpan edisi terbaru.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Hal ini berarti, di dalam bangunan gedung yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain, sama sekali dilarang merokok.

Ayat (4)

Hal ini berarti, di dalam bangunan gedung selain yang difungsikan sebagai fasilitas pelayanan kesehatan, tempat proses belajar mengajar, dan tempat anak bermain, kegiatan merokok diperbolehkan, hanya di ruang/tempat yang diperuntukkan untuk itu (*smoking area*).

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pedoman standar teknis yang berlaku terkait dengan sistem ventilasi, kebutuhan ventilasi mengikuti:

a. SNI tentang Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung terbaru;
b. SNI tentang Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung edisi terbaru;
c. Standar tentang Tata Cara Perencanaan, Pemasangan, dan Pemeliharaan Sistem Ventilasi;
d. Standar tentang Tata Cara Perencanaan, Pemasangan, dan Pemeliharaan Sistem Ventilasi Mekanis.

Pasal 42 ...

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas.

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 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Pedoman dan standar teknis pencahayaan yang berlaku saat ini mengikuti persyaratan pencahayaan dalam:

a. SNI tentang Konservasi Energi Sistem Pencahayaan Buatan pada Bangunan Gedung edisi terbaru;
b. SNI tentang Tata Cara Perancangan Sistem Pencahayaan Alami pada Bangunan Gedung edisi terbaru;
c. SNI tentang Tata Cara Perancangan Sistem Pencahayaan Buatan pada Bangunan Gedung edisi terbaru.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Pedoman dan standar teknis mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti, instalasi perpipaannya, Pedoman Plambing dalam SNI tentang Sistem Plambing edisi terbaru.

Pasal 45 ..

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Pedoman dan standar teknis tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti:

a. SNI tentang Sistem Plambing edisi terbaru;
b. SNI tentang Tata Cara Perencanaan Tangki Septik dengan Sistem Resapan edisi terbaru;
c. SNI tentang Spesifikasi dan Pemasangan Perangkap Bau edisi terbaru.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan "daerah tertentu" dalam ayat ini adalah daerah yang muka air tanah tinggi (diukur sekurang-kurangnya 3 m dari permukaan tanah) atau daerah-daerah lereng/pegunungan yang secara geoteknik mudah longsor.

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

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7) ...

Ayat (7)

Pedoman dan standar teknis tentang tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti:

a. SNI tentang Sistem Plambing edisi terbaru;
b. SNI tentang Tata Cara Perencanaan Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan edisi terbaru;
c. SNI tentang Spesifikasi Sumur Resapan Air Hujan untuk Lahan Pekarangan edisi terbaru;
d. Standar tentang Tata Cara Perencanaan, Pemasangan, dan Pemeliharaan Sistem Penyaluran Air Hujan pada Bangunan Gedung.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pedoman dan standar teknis mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti:

a. SNI tentang Konservasi Energi Selubung Bangunan pada Bangunan Gedung edisi terbaru;
b. SNI tentang Konservasi Energi Sistem Tata Udara pada Bangunan Gedung edisi terbaru;
c. SNI tentang Prosedur Audit Energi pada Bangunan Gedung edisi terbaru;
d. SNI tentang Tata Cara Perancangan Sistem Ventilasi dan Pengkondisian Udara pada Bangunan Gedung edisi terbaru.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

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)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3) ...

Ayat (3)

Tingkat kerusakan bangunan gedung dalam ayat ini 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.

Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.

Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana tidak diperlukan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana atau rumah deret sederhana dalam ketentuan ini adalah rumah tinggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimal 36 m^2 dan total luas tanah maksimal 72 m^2.

Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pemberian sertifikat laik fungsi bagi sebagian Bangunan Gedung hanya dapat diberikan bila unit Bangunan Gedungnya terpisah secara horisontal atau terpisah secara kesatuan konstruksi.

Ayat (4) ...

Ayat (4)

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

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

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis Bangunan Gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Kota dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan" dalam ayat ini merupakan 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.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95 ...

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
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

Pasal 104
Cukup jelas.

Pasal 105
Cukup jelas.

Pasal 106
Cukup jelas.

Pasal 107
Cukup jelas.

Pasal 108
Cukup jelas.

Pasal 109
Cukup jelas.

Pasal 110
Cukup jelas.

Pasal 111
Cukup jelas.

Pasal 112
Cukup jelas.

Pasal 113
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SABANG NOMOR 25