



WALIKOTA BITUNG

PERATURAN DAERAH KOTA BITUNG  
NOMOR 18 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KOTA BITUNG,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
  - b. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib dan diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan;
  - c. bahwa dalam meningkatkan keselamatan bangunan serta kenyamanan dan keselamatan bagi yang menempati bangunan, perlu mengatur tata bangunan yang meliputi kondisi fisik dan lingkungan bangunan dalam Kota Bitung;
  - d. bahwa Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Bitung sudah tidak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku sehingga harus disesuaikan;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. 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);
  3. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 1990 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Bitung tanggal 15 Agustus 1990 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1990 Nomor 52, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3421);
  4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
  5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

- 1999 Nomor 544, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  7. Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437); sebagaimana telah beberapa kali diubah 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);
  8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  9. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4736);
  10. 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);
  11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
  12. 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);
  13. 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);
  14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BITUNG

dan

WALIKOTA BITUNG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bitung.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bitung.
3. Walikota adalah Walikota Kota Bitung.
4. Dinas adalah Dinas Tata Ruang Kota Bitung.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang Kota Bitung.
6. Petugas adalah seorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas.
7. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara permanen di atas tanah atau perairan;
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
9. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki jam bekerja;
10. Perencana struktur adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
11. Pemborong adalah orang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
12. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas petunjuk pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun;
13. Persil adalah suatu perpetakan tanah yang terdapat dalam lingkup rencana kota atau lingkup perluasan kota atau sebagian lokasi masih belum ditentukan rencana perpetakannya yang menurut Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan suatu bangunan;
14. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
15. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
16. Rencana Tata Ruang Wilayah, yang selanjutnya disingkat RTRW ialah kebijakan Pemerintah Daerah dalam menata persil dan peruntukan lahan agar terbagi sesuai fungsi dan kondisi lahan yang ada di Kota Bitung;
17. Rencana kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
18. Rencana teknik adalah gambar-gambar dan dokumen lainnya yang menjadi petunjuk pelaksanaan bangunan;
19. IMB adalah Izin Mendirikan Bangunan baru, memperbaiki atau merubah sebagian atau seluruh bangunan, dan menambah atau memperluas bangunan;

20. Ketinggian tanah adalah ketinggian rata-rata permukaan tanah perpetakan;
21. Garis sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan atau as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dan yang tidak boleh dibangun dengan segala macam bangunan;
22. Garis Sempadan Jalan, yang selanjutnya disingkat GSJ adalah rencana jalan yang ditetapkan dalam Rencana Kota;
23. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan bangunan;
24. Garis Sempadan Jaringan Listrik Arus Kuat adalah jarak minimal tertentu yang ditarik dan sejajar yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dan yang tidak boleh dibangun dengan segala macam bangunan;
25. Garis sempadan sungai adalah jarak minimal tertentu yang ditarik dari dan sejajar yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dan yang tidak boleh dibangun dengan segala macam bangunan;
26. Pelengkap bangunan ialah unsur bangunan di dalam bangunan yang melengkapi setiap jenis bangunan;
27. Struktur bangunan ialah unsur bangunan yang berfungsi sebagai penahan dan penyalur beban-beban yang bekerja pada bangunan;
28. Elemen struktur ialah bagian dari struktur bangunan yang secara bersama-sama dengan elemen lain menahan beban-beban yang bekerja;
29. Teras ialah bagian dari lantai bangunan yang bersifat tambahan dan tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruang tertutup;
30. Pagar pekarangan ialah suatu pagar yang dibangun untuk membatasi persil;
31. Pagar pengaman ialah suatu pagar yang dibangun untuk membatasi dan memberikan pengamanan tempat pekerjaan atau lingkungan sekitarnya;
32. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya disingkat KLB ialah angka yang menunjukkan perbandingan antara jumlah luas seluruh lantai bangunan dengan luas persil tempat berdirinya bangunan;
33. Ketinggian Bangunan Maksimum, yang selanjutnya disingkat KBM ialah jumlah lantai maksimum yang ditetapkan untuk suatu bangunan pada kawasan peruntukan tertentu;
34. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari lantai dasar sampai puncak atap;
35. Instalasi ialah konstruksi jaringan, bahan penyambung dan alat-alat perlengkapan lain yang berkaitan dengan konstruksi jaringan;
36. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap;
37. Beban hidup atau beban bergerak adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung;
38. Beban gempa adalah semua beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang meniru pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu;
39. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara;
40. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dilayani oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran;

41. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur, dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam;
42. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;
43. Overstek adalah bagian bangunan yang menjorok keluar, tak berdinding dan disokong hanya pada salah satu sisi bangunan;
44. *Plumbing* adalah sistem jaringan air buangan.

## BAB II

### ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

#### Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

#### Pasal 3

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

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat dan pembinaan.

## BAB III

### KETENTUAN ADMINISTRASI

#### Bagian Kesatu

#### Kewenangan

#### Pasal 5

- (1) Walikota berwenang :
  - a. mengeluarkan kebijakan khusus terhadap permohonan dalam mendirikan bangunan yang diajukan pada suatu kawasan tertentu berdasarkan pertimbangan pendayagunaan penggunaan lahan/ruang kota, guna menarik investasi ataupun alasan lainnya sepanjang tidak bertentangan dengan RTRW maupun ketentuan perundang-undangan lainnya;
  - b. memerintahkan untuk menutup, melakukan penyegelan, membongkar sebagian atau seluruh bangunan, jika ternyata

- pemilik dan atau penanggung jawab bangunan tersebut tidak mematuhi atau melanggar ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
- c. memerintahkan kepada pemilik, penanggung jawab bangunan untuk membersihkan, merapihkan bangunan, guna meningkatkan kualitas lingkungan kota; dan
  - d. memerintahkan kepada pemilik dan/atau penanggung jawab bangunan untuk memperbaiki, melengkapi fasilitas bangunan, jika bangunan tersebut tidak layak dari segi keindahan, keserasian, kesehatan lingkungan maupun keselamatan jiwa manusia.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat didelegasikan kepada kepala dinas teknis.

#### Pasal 6

Walikota menetapkan :

- a. sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan sarana dan prasarana lingkungan kota demi kepentingan umum;
- b. kebijakan teknis secara khusus terhadap bangunan yang sebagian lahannya ditetapkan untuk digunakan bagi kepentingan umum.

#### Bagian Kedua

#### Kewenangan Kepala Dinas

#### Pasal 7

Berdasarkan kewenangan yang diberikan, Kepala Dinas dapat :

- a. melakukan koordinasi dengan instansi terkait;
- b. mengusulkan dan memberikan saran kepada Walikota yang menyangkut pemberian kebijaksanaan suatu kawasan atau persil lingkungan kota;
- c. melakukan tindakan lainnya yang dipandang mendesak guna kepentingan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan dan pembongkaran bangunan gedung;
- d. Memberikan izin khusus untuk bangunan sementara.

### BAB IV

### FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

#### Fungsi

#### Pasal 8

Fungsi bangunan gedung meliputi :

- a. bangunan gedung fungsi hunian;
- b. bangunan gedung fungsi keagamaan;
- c. bangunan gedung fungsi usaha;
- d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya; dan
- e. bangunan gedung fungsi khusus.

Bagian Kedua  
Klasifikasi

Pasal 9

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 diklasifikasikan berdasarkan :

- a. Tingkat Kompleksitas, terdiri dari :
  1. bangunan gedung sederhana;
  2. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  3. bangunan gedung khusus.
- b. Tingkat permanensi terdiri dari :
  1. bangunan gedung permanen;
  2. bangunan gedung semi permanen; dan
  3. bangunan gedung darurat atau sementara.
- c. Tingkat Risiko Kebakaran, terdiri dari :
  1. tingkat risiko kebakaran tinggi;
  2. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  3. tingkat risiko kebakaran rendah.
- d. Zonasi gempa;
- e. Lokasi, terdiri dari :
  1. bangunan gedung di lokasi padat;
  2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  3. bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. Ketinggian, terdiri dari :
  1. bangunan gedung bertingkat tinggi;
  2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  3. bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. Kepemilikan, terdiri dari :
  1. bangunan gedung milik negara;
  2. bangunan gedung milik usaha; dan
  3. bangunan gedung milik Perorangan.

Bagian Ketiga  
Perubahan Fungsi

Pasal 10

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB V  
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi :
  - a. status hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung, meliputi :
  - a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada lokasi rawan bencana ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 12

Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Walikota dalam bentuk IMB.

### Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

#### Paragraf 1 Status Hak Atas Tanah

#### Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah baik milik sendiri maupun pihak lain yang status kepemilikannya jelas.
- (2) Jika bangunan gedung didirikan di atas tanah milik pihak lain maka terlebih dahulu harus memperoleh izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah, dalam bentuk perjanjian tertulis dengan pemilik bangunan gedung.

#### Paragraf 2 Status Kepemilikan Bangunan Gedung

#### Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain.
- (3) Apabila pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, maka pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terlebih dahulu mendapat persetujuan pemilik tanah.

#### Pasal 15

- (1) Pemerintah daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pendataan bangunan baru dan bangunan yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, SLF dan pembongkaran.
- (4) Pemerintah Daerah wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip daerah.
- (5) Sistem pendataan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Paragraf 3  
Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Pemohon sebelum mengajukan permohonan IMB harus terlebih dahulu meminta keterangan rencana kota dan/atau izin peruntukan penggunaan tanah kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota dan/atau izin peruntukan penggunaan tanah kepada pemohon yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Surat keterangan rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pemohon yang menggunakan lahan tidak melebihi luas 5000 m<sup>2</sup>.
- (4) Izin penggunaan peruntukan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada pemohon yang menggunakan lahan diatas luas 5000 m<sup>2</sup>.
- (5) Surat keterangan rencana kota dan/atau izin penggunaan peruntukan tanah yang diserahkan kepada pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi :
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun di lokasi;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang dapat dibangun di lokasi;
  - 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 diwajibkan; dan
  - i. jaringan utilitas.
- (6) Setelah pemohon menerima surat-surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang dilengkapi dengan :
  - a. sertifikat tanah dan bukti kepemilikan lain yang sah;
  - b. Kartu Tanda Penduduk;
  - c. gambar bangunan/dokumen teknis, yang terdiri dari :
    1. gambar rencana, kelengkapan dan tata letak instalasi bangunan;
    2. jangkauan jarak fasilitas sosial/fasilitas umum
  - d. gambar sketsa lokasi bangunan;
  - e. hasil analisa mengenai dampak lingkungan jika diperlukan;
  - f. fungsi bangunan terhadap peningkatan kualitas maupun pengembangan kota, ataupun kemungkinan dapat dipakainya sebagian persil untuk fasilitas umum; dan
  - g. peruntukan bangunan.

Pasal 17

- (1) Sebelum memberi persetujuan teknis IMB gedung, Kepala Dinas memeriksa syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 serta kenyataan status/keadaan tanah dan/atau bangunan gedung sesuai dengan permohonan IMB gedung.

- (2) Kepala dinas dapat memanggil secara tertulis pemohon, untuk menyempurnakan dan melengkapi permohonan yang diajukan apabila ternyata syarat-syarat yang diperlukan tidak terpenuhi.
- (3) Kepala Dinas dapat menyetujui, menunda atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon;
- (4) Kepala Dinas wajib menyampaikan keputusan atas permohonan IMB kepada pemohon selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah diterimanya permohonan.

#### Pasal 18

- (1) Walikota wajib memberikan IMB Gedung jika semua persyaratan telah dipenuhi.
- (2) Permohonan IMB Gedung ditunda jika :
  - a. Walikota masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
  - b. Walikota sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota;
  - c. Apabila kemudian hari ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (3) Penundaan permohonan IMB gedung hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 6 (enam) bulan terhitung sejak dikeluarkannya keputusan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (4);
- (4) Permohonan IMB gedung ditolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan bertentangan dengan :
  - a. peraturan perundang-undangan yang berlaku
  - b. kepentingan umum;
  - c. ketertiban umum;
  - d. kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan;
  - e. rencana umum tata ruang kota, rencana bagian wilayah kota, rencana rinci kota; dan/atau
  - f. hak pihak ketiga.
- (5) Penolakan permohonan IMB gedung ditetapkan dengan Keputusan Walikota dengan menyebutkan alasan penolakan.

#### Pasal 19

- (1) keputusan penolakan permohonan IMB gedung sudah harus diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah keputusan dikeluarkan Walikota;
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat keputusan tersebut berhak mengajukan keberatan;
- (3) Walikota dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon;
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka dianggap pemohon telah menerima keputusan penolakan tersebut;
- (5) Jika Walikota tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat 3 (tiga) maka dianggap telah menerima alasan keberatan pemohon sehingga Walikota harus mengeluarkan surat persetujuan pemberian IMB.

#### Pasal 20

- (1) Walikota dapat membekukan IMB gedung yang telah diterbitkan, apabila kemudian hari ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam mendirikan bangunan gedung;
- (2) Keputusan pembekuan IMB gedung diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan;
- (3) Pembekuan IMB gedung dapat dicabut kembali oleh Walikota, apabila keadaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) telah diselesaikan oleh pihak pemegang izin.

#### Pasal 21

- (1) Walikota dapat mencabut IMB apabila pelaksanaan pembangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
- (2) Keputusan pencabutan izin diberitahukan secara tertulis pada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan alasan.

#### Pasal 22

IMB gedung tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini :

- a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak merubah bentuk, luasnya dan bagian-bagian yang diperbaiki harus dengan jenis bahan semula antara lain :
  1. memplester;
  2. memperbaiki retak bangunan;
  3. memperbaiki daun pintu dan atau daun jendela;
  4. memperbaiki penutup atau jaringan udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;
  5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
  6. memperbaiki langit-langit tanpa merubah jaringan utilitas.
- b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan-selokan dalam pekarangan bangunan;
- c. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 1,20 m kecuali pagar ini mengganggu kepentingan umum atau kepentingan orang lain.

#### Bagian Ketiga

#### Peruntukan dan Intensitas Bangunan

#### Paragraf 1

#### Peruntukan Lokasi

#### Pasal 23

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
  - a. rencana tata ruang wilayah;
  - b. rencana rinci tata ruang; dan
  - c. rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum.
- (3) Untuk kawasan yang sudah memiliki RTRW namun belum dapat dilaksanakan, Walikota dapat memberikan persetujuan IMB gedung pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.

- (4) Dalam hal terjadi perubahan RTRW yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (5) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Intensitas Bangunan

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam rencana rinci kota yang berlaku.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan bukan gedung ditentukan oleh Walikota.
- (5) Untuk lokasi yang belum ditetapkan KDB dan KLB dalam RTRW, ditentukan oleh Walikota.

Pasal 25

Perhitungan KDB dan KLB ditentukan sebagai berikut :

- a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100%;
- c. overstek atap yang melebihi 1,50 meter, maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- d. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan;
- e. dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah, diperhitungkan seperti di atas tanah.

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan Koefisien Daerah Hijau (KDH) yang ditetapkan dalam RTRW yang berlaku.
- (2) Persyaratan KDH untuk bangunan bukan gedung adalah 30% dari luas lahan.

Paragraf 3  
Garis Sempadan Bangunan

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal GSB.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan

- b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Besarnya garis sempadan bangunan gedung dan ketentuan jarak bebas bangunan bukan gedung ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 28

- (1) Bangunan yang sifatnya sementara tidak diperbolehkan dibangun pada daerah sepanjang ruas jalan protokol.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk bangunan yang karena akan melaksanakan pekerjaan dalam bentuk proyek.

#### Bagian Keempat

#### Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 29

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

#### Pasal 30

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya, sesuai ketentuan peraturan perundangan-undangan.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia.

#### Pasal 31

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan pekarangan;
- (2) Tinggi pagar pada GSJ untuk bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan;
- (3) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2), harus tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan;
- (4) Pintu pagar pekarangan tidak boleh terbuka kearah jalan;

- (5) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat, pada persil sudut minimal 8 meter pada jalan arteri primer, arteri sekunder dan kolektor primer untuk bangunan rumah tinggal dan 20 (dua puluh) meter untuk bangunan bukan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan;
- (6) Persyaratan arsitektur bangunan bukan gedung ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 32

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus dirancang sesuai RTRW Kota dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah kelestarian.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan untuk suatu kawasan ditetapkan oleh Walikota setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

#### Pasal 33

- (1) Tata ruang-dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis.
- (3) Setiap bangunan selain terdiri dari ruang-ruang fungsi utama, harus pula dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan, sesuai dengan persyaratan.
- (4) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan gedung.

#### Pasal 34

- (1) Bangunan gedung minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan wc serta ruang kebutuhan karyawan.
- (2) Bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan jenis material yang akan disimpan di dalamnya.
- (3) Bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan WC, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, kantin atau ruang makan dan/atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.

Paragraf 2  
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 35

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Paragraf 3

Pembangunan Bangunan di atas dan/atau di bawah Tanah,  
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 36

- (1) Bangunan yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB gedung dilakukan setelah mendapatkan rekomendasi dari instansi berwenang.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis dan pedoman yang berlaku.

Bagian Kelima

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 37

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2

Persyaratan Keselamatan

Pasal 38

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

- (2) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan yang strukturnya tidak terhitung (*non engineered*) harus mengikuti pedoman untuk rumah sederhana yakni persyaratan pokok membangun rumah tinggal lebih aman (*key requirement*).
- (5) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang telah dibangun sebelum peraturan daerah ini, akan dilakukan pembinaan dan pengawasan dari instansi yang berwenang dalam rangka penerbitan SLF dan IMB.
- (6) Pedoman untuk rumah sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

#### Pasal 40

Dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan, baik sebagian maupun keseluruhan, serta perencanaan renovasi, perencanaan konstruksi harus didasarkan pada data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

#### Pasal 41

- (1) Rencana pondasi harus diperhitungkan terhadap semua gaya, baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut dan tidak melebihi daya dukung tanah serta penurunan yang diizinkan.
- (2) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan disekitarnya.
- (3) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berpengaruh terhadap tanah dan/atau bangunan disekitarnya maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.

#### Kebakaran

#### Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (3) Ruang yang mempunyai resiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding atau lantai yang ketahanan apinya minimal 3 jam, dan pada dinding atau lantai tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka, kecuali bukan yang dilindungi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti program dan standar teknis yang berlaku.

## Petir

### Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik.
- (2) Suatu penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan terhadap bahaya sambaran petir termasuk juga manusia yang ada di dalamnya.
- (3) Instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan berkala.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Instalasi Listrik

### Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan ramah lingkungan.
- (2) Instalasi arus listrik yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (3) Pada ruang panel hubungan dan/atau panel lagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta diberi ventilasi cukup.
- (4) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada Kepala Dinas.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Sistem Pengamanan

### Pasal 45

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

## Paragraf 3

### Persyaratan Kesehatan

### Pasal 46

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem ventilasi (penghawaan), pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan gedung.

## Ventilasi

### Pasal 47

- (1) Untuk memenuhi sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

- (2) Sistem tata udara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik.
- (3) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap atau gas harus disediakan lobang hawa dan/atau cerobong hawa secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (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 48

- (1) Udara segar yang dimasukkan ke dalam sistem tata udara gedung, harus sesuai dengan kebutuhan penghuni dalam ruang yang dikondisikan serta memperhatikan kebersihan udara.
- (2) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam dan minimum 50% volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 0,60 m di atas lantai.
- (3) Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari dan lebih satu lantai, gas buangan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung meliputi pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pencahayaan

##### Pasal 49

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai fungsinya.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Sanitasi

##### Pasal 50

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus melengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Sistem *plumbing* dan air buangan dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### Air Bersih

##### Pasal 51

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem jaringan distribusinya.
- (2) Pengadaan sumber air bersih diambil dari PDAM atau dari sumber lain yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.

- (3) Sistem pembagian air harus direncanakan dan diatur sehingga dengan tekanan air yang minimal alat *plumbing* dapat bekerja dengan baik serta dipelihara untuk mencegah kebocoran.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Air Limbah

##### Pasal 52

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Semua air kotor dan/atau air limbah yang berasal dari bangunan dibuang ke sumur resapan/*septictank* dan tidak melebihi batas kavling.
- (3) Letak sumur resapan/*septictank* minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih.
- (4) Lobang pembuangan dari alat *plumbing* dan perlengkapan yang digunakan untuk penyimpanan atau pengolahan makanan, minuman, bahan steril atau bahan lainnya harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) yang cukup untuk mencegah kemungkinan adanya pencemaran.
- (5) Cairan korosif asam alkali yang kuat atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa drainase, pipa air buangan dan celah udara (ventilasi) atau cairan yang dapat mengalirkan uap beracun, harus dibuang ke dalam saluran tersendiri.
- (6) Buangan yang mengandung radioaktif harus diamankan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dan cara pembuangannya harus mendapat izin khusus dari instansi yang berwenang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Air Hujan

##### Pasal 53

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan atau dialirkan ke saluran yang ada di sisi jalan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Bahan Bangunan

##### Pasal 54

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

- (2) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan SNI.

Paragraf 4  
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 55

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisah harus kedap suara.
- (3) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding, kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan disekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan :
  - a. kenyamanan ruang gerak;
  - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
  - c. kenyamanan kondisi udara;
  - d. kenyamanan pandangan; dan
  - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 5  
Persyaratan Kemudahan

Pasal 57

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 meliputi :
  - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
  - b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kemudahan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga darurat.
- (2) Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm keatas harus menggunakan pegangan tangga.

- (3) Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm, sedang untuk bangunan lainnya minimal 1 meter.
- (5) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 22,5 cm dan tinggi maksimal anak tangga 20 cm.
- (6) Tangga tegak (*ladder*) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan.

#### Pasal 59

- (1) Lebar koridor bangunan bukan rumah tinggal minimal 1,20 meter.
- (2) Ketinggian batas pada koridor minimal 2,50 meter yang diukur dari langit-langit ke lantai.
- (3) Koridor harus dilengkapi tanda penunjuk yang jelas ke arah sarana jalan keluar.
- (4) Lebar koridor yang berfungsi sebagai sarana jalan keluar minimal 1,80 meter.

#### Pasal 60

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai :
  - a. lonceng atau sirene dan sumber tenaga batere cadangan;
  - b. alat pengindra;
  - c. panel indikator yang dilengkapi dengan :
    1. fasilitas kelompok alarm;
    2. sakelar penghubung pemutus arus; dan
    3. fasilitas penguji batere dengan volt meter dan ampere meter.
  - d. peralatan bantu lainnya.
- (2) Setiap alarm kebakaran yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 61

- (1) Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik.
- (2) Saluran masuk sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. tempat pemberhentian ujung kabel harus terang, tidak ada genangan air aman dan mudah dikerjakan;
  - b. ukuran saluran masuk minimal 1,50 meter kali 0,80 meter; dan
  - c. dekat dengan kabel satu dari kantor telepon dan dekat dengan jalan besar.
- (3) Penempatan kabel telepon yang sejajar dengan kabel listrik minimal berjarak 0,10 meter.

#### Pasal 62

- (1) Sistem instalasi gas beserta sumber dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik dan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya.

- (2) Instalasi gas harus dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas yang secara otomatis mematikan aliran.
- (3) Instalasi gas beserta kelengkapannya, harus diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang.

#### Paragraf 6

#### Persyaratan Keandalan Bangunan bukan Gedung

#### Pasal 63

Bangunan bukan gedung harus mengikuti persyaratan keandalan sebagaimana diatur dalam Pasal 37.

### BAB VI

## PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu

#### Perencanaan Bangunan

#### Pasal 64

- (1) Dalam merencanakan, mendirikan, merubah, menambah dan membongkar bangunan gedung dilakukan oleh orang atau badan hukum yang telah memperoleh izin dari instansi berwenang.
- (2) Orang atau badan hukum sebagai perencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur; dan
  - c. perencana instalasi.

#### Pasal 65

- (1) Perencana bangunan gedung bertanggung jawab terhadap hasil rancangannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam pembuatan rancangan bangunan gedung harus dibuat perjanjian khusus antara pihak perencana dan pemilik bangunan.
- (3) Perubahan dari rencana yang telah disahkan dalam IMB harus mendapat izin dari Walikota.

### Bagian Kedua

#### Rancangan Bangunan

#### Pasal 66

- (1) Rancangan bangunan harus memuat :
  - a. perencanaan umum;
  - b. perencanaan arsitektur;
  - c. perhitungan struktur; dan
  - d. perencanaan instalasi (mekanikal/elektrikal).
- (2) Penyajian rancangan harus diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi ukuran, penjelasan, penggunaan ruang serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya.
- (3) Ukuran yang dipergunakan pada gambar rancangan, perhitungan, spesifikasi dan lain-lainnya menggunakan satuan metrik.
- (4) Peraturan dan/atau standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan-peraturan konstruksi, peraturan dan standar teknik yang berlaku di Indonesia.

Bagian Ketiga  
Pelaksana Bangunan

Pasal 67

- (1) Pelaksana bangunan adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Bila pelaksana bangunan adalah badan hukum, diwajibkan memiliki izin sesuai dengan sertifikasi dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 68

- (1) Bila terdapat instalasi yang terkena atau terlanggar atau terkena pelaksanaan pembangunan, maka pemindahan pengamanannya tidak dilakukan sendiri, namun harus dikerjakan pihak berwenang atas biaya pemilik IMB.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan, pemilik IMB diwajibkan mendirikan pagar pengaman mengelilingi persilnya dan dengan pintu yang rapat.

Bagian Keempat  
Perubahan Penambahan Bangunan

Pasal 69

Untuk melakukan perubahan dan penambahan bangunan, maka pemilik bangunan gedung wajib terlebih dahulu mengajukan permohonan izin kepada Walikota dengan melampirkan :

- a. IMB;
- b. uraian biaya perubahan bangunan; dan
- c. hal-hal yang berhubungan dengan pemanfaatan/penggunaan bangunan tersebut.

Pasal 70

- (1) Pekerjaan merubah dan menambah bangunan dapat dimulai setelah mendapatkan izin merubah atau menambah bangunan.
- (2) Pekerjaan merubah dan menambah bangunan dilaksanakan sesuai dengan rencana izin merubah dan menambah bangunan.

BAB VII  
TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 71

- (1) Tim ahli bangunan gedung ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini diundangkan, tim ahli bangunan gedung sudah harus ditetapkan oleh Walikota.

Bagian Kedua  
Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 72

- (1) Tim ahli bangunan gedung terdiri dari :
  - a. Ketua;
  - b. wakil ketua;
  - c. sekretaris; dan
  - d. anggota.
- (2) Jabatan Ketua TABG harus berasal dari unsur instansi teknis Pemerintah.

Bagian Ketiga  
Tugas dan Fungsi

Pasal 73

- (1) Tugas tim ahli bangunan gedung adalah memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, meliputi :
  - a. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
  - b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
  - c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Unsur instansi Pemerintah Daerah dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b menyatakan teknis yang harus dipenuhi bangunan gedung berdasarkan pertimbangan kondisi yang ada, program yang sedang dan akan dilaksanakan di dan/atau melalui, atau dekat dengan lokasi rencana.
- (4) Pelaksanaan tugas insidentil membantu Pemerintah Daerah yang meliputi :
  - a. pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. penyelesaian masalah;
  - c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar; dan
  - d. penilaian kerusakan bangunan yang diakibatkan oleh bencana.

Bagian Keempat  
Masa Kerja

Pasal 74

- (1) Masa kerja tim ahli bangunan gedung dan keanggotaan ditetapkan 1 (satu) tahun.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung dan keanggotaan dapat diperpanjang selama 1 (satu) tahun dan maksimal 2 (dua) kali perpanjangan, apabila ada pertimbangan/alasan yang dapat diterima untuk menunjang pelaksanaan tugas.

Bagian Kelima  
Pembiayaan

Pasal 75

- (1) Pengelolaan *database* anggota tim ahli bangunan gedung dan operasionalisasi penugasan tim ahli bangunan gedung termasuk honorarium dan tunjangan, dibutuhkan pembiayaan yang dibebankan pada APBD kota.
- (2) Pembiayaan yang perlu disediakan meliputi anggaran biaya untuk :
  - a. biaya operasional sekretariat tim ahli bangunan gedung;
  - b. biaya persidangan;
  - c. honorarium dan tunjangan; dan
  - d. biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII  
PENGAWASAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 76

- (1) Walikota melalui instansi teknis bertanggung jawab atas pengawasan bangunan gedung.
- (2) Pengawasan bangunan gedung dilakukan mulai dari proses perencanaan, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan dan pembongkaran.
- (3) Selama pekerjaan pelaksanaan dilakukan, IMB beserta lampirannya harus berada ditempat pekerjaan.
- (4) Pengawasan dilakukan oleh petugas pengawas yang ditunjuk instansi teknis dengan memiliki tanda bukti diri berupa :
  - a. surat tugas; dan
  - b. tanda pengenal.

Pasal 77

- (1) Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas pelaksanaan persyaratan yang tercantum dalam IMB kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung melalui pemborong dan direksi pengawas harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapan kegiatan membangun secara terinci kepada Kepala Dinas.
- (3) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun, pemborong dan direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Dinas.

Pasal 78

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat dari penyimpangan pelaksanaan kegiatan membangun menjadi beban dan tanggung jawab pemborong, direksi pengawas dan/atau pemilik bangunan.

Pasal 79

Petugas pengawas berwenang :

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan pembangunan;

- b. dalam melakukan pemeriksaan, sebagaimana dimaksud huruf a, petugas pengawas menggunakan acuan umum bahan bangunan, rencana kerja dan syarat-syarat yang tercantum dalam IMB;
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
- d. menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun, kemudian melapor kepada Kepala Dinas jika terjadi penyimpangan.

## BAB IX SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 80

- (1) SLF Bangunan Gedung diberikan oleh instansi teknis terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF Bangunan Gedung sebagai satu kesatuan sistem dengan penerbitan IMB.

### Bagian Kedua Dasar Pemberian SLF

#### Pasal 81

- (1) Penerbitan SLF dan perpanjangan SLF diproses atas dasar :
  - a. permintaan pemilik/pengguna bangunan;
  - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan; dan
  - c. adanya kerusakan/pembangunan kembali, bangunan akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran dan bencana lainnya;
- (2) Penerbitan dan perpanjangan SLF tidak dapat diproses apabila :
  - a. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya; dan/atau
  - b. hasil pemeriksaan dan pengawasan instansi teknis tidak sesuai dengan IMB.

### Bagian Ketiga Masa Berlaku SLF

#### Pasal 82

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

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

## BAB X PEMANFAATAN

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 83

- (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 SLF.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau penggunaan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak yang penting terhadap lingkungan.

### Bagian Kedua Pemeliharaan

#### Pasal 84

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya.

### Bagian Ketiga Perawatan Bangunan Gedung

#### Pasal 85

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat.
- (2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau pergantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

### Bagian Keempat Pemeriksaan secara Berkala

#### Pasal 86

- (1) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh dinas teknis.

- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung juga dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (4) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dicatat dan dilaporkan kepada dinas teknis.

#### Pasal 87

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 86 ayat (2) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi :
  - a. pemeriksaan dokumen administratif pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

### BAB XI PEMBONGKARAN

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 88

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah pusat.
- (3) 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.

#### Bagian Kedua Penetapan Pembongkaran

#### Pasal 89

- (1) Pemerintah daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya; dan/atau
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

### Bagian Ketiga Pelaksanaan Pembongkaran

#### Pasal 90

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.

#### Pasal 91

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

### Bagian Keempat Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 92

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (2) dan Pasal 91 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada pemerintah daerah.

- (3) Pemerintah daerah melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

## BAB XII PERAN MASYARAKAT

### Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

#### Pasal 93

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab dan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap :
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

#### Pasal 94

Dinas yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 ayat (5) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

### Bagian Kedua

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

#### Pasal 95

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

- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

### Bagian Ketiga Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

#### Pasal 96

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

#### Pasal 97

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

### Bagian Keempat Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

#### Pasal 98

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 99

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah perorangan atau kelompok orang atau yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB XIII  
PEMBINAAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 100

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

Bagian Kedua  
Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 101

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi setempat serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Penyusunan peraturan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggara bangunan gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 102

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi dan pelatihan.

Pasal 103

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap.

Pasal 104

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

## BAB XIV SANKSI

### Pasal 105

Sebagai pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam peraturan daerah ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

### Pasal 106

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 dapat berupa :
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. pembekuan izin mendirikan bangunan;
  - e. pencabutan izin mendirikan bangunan; dan
  - f. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Sanksi denda pada ayat (2) di atas disetor ke kas daerah Kota Bitung.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

### Pasal 107

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 1 (satu) bulan, dan/atau denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 2 (dua) bulan dan/atau denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

### Pasal 108

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.

- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
- a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) bulan dan/atau pidana paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) bulan dan/atau pidana paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
  - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

## BAB XV KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 109

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, dilakukan oleh penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal melaksanakan tugasnya, penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dari perbuatannya dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. mengambil sidik jari atau memotret seseorang;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
  - f. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara;
  - g. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penuntut umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarga; dan
  - h. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat berita acara setiap tindakan tentang :
  - a. pemeriksaan tersangka;
  - b. penyitaan benda;
  - c. pemeriksaan surat;
  - d. pemeriksaan saksi; dan
  - e. pemeriksaan tempat kejadian.
- (4) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), disampaikan kepada Kejaksaan Negeri melalui Penyidik Umum.

## BAB XVI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 110

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini :

- a. IMB gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku;

- b. Bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah, dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sudah harus memiliki IMB gedung; dan
- c. Dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) tahun bangunan gedung yang telah didirikan dan belum memiliki IMB sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini wajib mengajukan permohonan penerbitan SLF.

BAB XVII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 111

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kota Bitung Nomor 7 Tahun 2001 tentang Bangunan Dalam Wilayah Kota Bitung (Lembaran Daerah Kota Bitung Tahun 2001 Nomor 7) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 112

Peraturan daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Bitung

Ditetapkan di Bitung  
Pada tanggal 20 Desember 2013

**WALIKOTA BITUNG,**

**ttd**

**HANNY SONDAKH**

Diundangkan di Bitung  
Pada tanggal 20 Desember 2013

**SEKRETARIS DAERAH KOTA,**

**ttd**

**Drs. EDISON HUMIANG, M.Si**  
**PEMBINA UTAMA MADYA**  
**NIP. 19610804 198603 1 016**

LEMBARAN DAERAH KOTA BITUNG TAHUN 2013 NOMOR 39

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA BITUNG  
NOMOR 18 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Dalam rangka menjamin kepastian akan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administrasi maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan penggunaan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Sesuai dengan hakekat Negara Republik Indonesia sebagai Negara Hukum maka pengembangan terhadap pengelolaan dan pelaksanaan kegiatan pembangunan bangunan gedung haruslah diberi dasar hukum yang jelas, tegas dan menyeluruh guna menjamin kepastian hukum dari pengelolaan dan pelaksanaan bangunan gedung.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 7

Angka (1)

Cukup Jelas

Angka (2)

Cukup Jelas

Angka (3)

Yang dimaksud dengan “tindakan lain” adalah tindakan dalam rangka penataan dan pemanfaatan ruang.

Angka (4)

Dikecualikan dari pendelegasian kewenangan adalah bangunan gedung fungsi keagamaan dan bangunan gedung fungsi sosial dan budaya.

Angka (5)

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Pengaturan Bangunan Gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah pusat, antara lain bangunan gedung reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan.

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Status kepemilikan meliputi sertifikat, akte jual beli, dan keterangan kepemilikan lainnya yang sah.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis yang dimaksudkan harus dibuat dan/atau diketahui oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Pengalihan kepemilikan bangunan harus dalam bentuk surat tertulis yang diketahui oleh Lurah

Ayat (3)

Persetujuan pemilik tanah harus dalam bentuk surat tertulis yang diketahui oleh Lurah.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Bangunan yang telah ada yang dimaksud pada Pasal ini meliputi :

- Memiliki IMB
- Belum memiliki IMB

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Penyimpanan data yang dimaksud dilakukan oleh dinas terkait pada tempat khusus untuk penyimpanan data.

Ayat (5)

Sistem pendataan yang dimaksud dibuat oleh dinas teknis dalam bentuk form baku (sistem informasi manajemen)

#### Pasal 16

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Huruf a

Dinas teknis harus melakukan koordinasi dengan instansi yang memiliki jaringan utilitas dalam rangka kebutuhan pemohon IMB.

Huruf b

Cukup Jelas

Huruf c

Cukup Jelas

Huruf d

Cukup Jelas

Huruf e

Cukup Jelas

Huruf f

Cukup Jelas

Huruf g

Cukup Jelas

Huruf h

Cukup Jelas

Huruf i

Cukup Jelas

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “Sertifikat tanah dan bukti kepemilikan lain yang sah” adalah salinan dari sertifikat tanah dan bukti kepemilikan lain yang sah, yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Kartu Tanda Penduduk” yang dimaksud adalah salinan dari kartu tanda penduduk asli yang dilegalisir oleh pejabat yang berwenang

Huruf c  
Cukup Jelas  
Huruf d  
Cukup Jelas  
Huruf e  
Cukup Jelas  
Huruf f  
Cukup Jelas  
Huruf g  
Cukup Jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Pemanggilan secara tertulis sifatnya adalah perintah untuk melengkapi persyaratan IMB.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 18

Cukup Jelas

Pasal 19

Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Sengketa, pengaduan dari pihak ketiga dapat diterima oleh Walikota apabila didasarkan atas bukti yang sah menurut hukum setelah dilakukan pemeriksaan.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Sengketa, pengaduan pihak ketiga dapat dinyatakan selesai jika telah dibuat surat penyelesaian oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Cukup Jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Penyesuaian fungsi bangunan gedung karena perubahan RTRW, diberikan kemudahan untuk pemilik bangunan.

- Ayat (5)  
Cukup Jelas
- Pasal 24  
Cukup Jelas
- Pasal 25  
Cukup Jelas
- Pasal 26  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Perhitungan KDH 30% untuk bangunan bukan gedung sudah termasuk dengan perhitungan KDH bangunan gedung yang ada.
- Pasal 27  
Cukup Jelas
- Pasal 28  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Prosedur pelaksanaan melalui tata cara IMB untuk selanjutnya dikeluarkan rekomendasi.
- Pasal 29  
Cukup Jelas
- Pasal 30  
Cukup Jelas
- Pasal 31  
Cukup Jelas
- Pasal 32  
Cukup Jelas
- Pasal 33  
Cukup Jelas
- Pasal 34  
Cukup Jelas
- Pasal 35  
Cukup Jelas
- Pasal 36  
Cukup Jelas
- Pasal 37  
Cukup Jelas
- Pasal 38  
Cukup Jelas
- Pasal 39  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Cukup Jelas  
Ayat (3)  
Cukup Jelas

- Ayat (4)  
Bangunan yang strukturnya tidak terhitung adalah bangunan satu lantai dengan luas kurang dari 70 m<sup>2</sup>.  
Persyaratan pokok rumah sederhana meliputi bahan bangunan, struktur utama, ikatan antar struktur dan pengecoran beton.
- Ayat (5)  
Cukup Jelas
- Ayat (6)  
Cukup Jelas
- Pasal 40  
Cukup Jelas
- Pasal 41  
Ayat (1)  
Daya dukung tanah dan penurunan yang diizinkan adalah hasil kajian teknis dari instansi yang berwenang.
- Ayat (2)  
Cukup Jelas
- Ayat (3)  
Cukup Jelas
- Pasal 42  
Ayat (1)  
Untuk rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, minimal memiliki sistim proteksi pasif bahaya kebakaran.
- Ayat (2)  
Cukup Jelas
- Ayat (3)  
Cukup Jelas
- Ayat (4)  
Cukup Jelas
- Pasal 43  
Cukup Jelas
- Pasal 44  
Ayat (1)  
Cukup Jelas
- Ayat (2)  
Pemeriksaan dan pengujian hanya berlaku untuk bangunan gedung, gudang, pabrik yang memiliki daya diatas 5000 watt.
- Ayat (3)  
Cukup Jelas
- Ayat (4)  
Pemeriksaan dan pengujian hanya berlaku untuk bangunan gedung, gudang, pabrik yang memiliki daya diatas 5000 watt.
- Ayat (5)  
Cukup Jelas
- Pasal 45  
Ayat (1)  
Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor terhadap kemungkinan bahwa pengunjung

membawa benda-benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gudang dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 46

Cukup Jelas

Pasal 47

Cukup Jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Ventilasi mekanik pada ruangan parkir tertutup harus dirancang sedemikian rupa untuk menjaga stabilitas pertukaran udara di dalam ruangan.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 49

Cukup Jelas

Pasal 50

Cukup Jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Sumber air lain dapat berupa air tanah, air permukaan, air hujan, dll.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

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

Ayat (1)

Bangunan sedang dan tinggi yang dimaksud adalah bangunan gedung diatas 2 lantai.

Ayat (2)

Pegangan tangga dimaksud harus terpasang dari anak tangga pertama sampai ke anak tangga terakhir.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Cukup Jelas

Ayat (6)

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukup Jelas

Pasal 60

Cukup Jelas

Pasal 61

Cukup Jelas

Pasal 62

Cukup Jelas

Pasal 63

Bangunan bukan gedung adalah jembatan, menara, monumen/tugu prasasti, pelataran, dermaga.

Pasal 64

Ayat (1)

Dikecualikan dalam ketentuan ini adalah bangunan rumah sederhana satu lantai dengan luas maksimal 70,00 m<sup>2</sup>

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 65

Cukup Jelas

Pasal 66

Cukup Jelas

Pasal 67

Ayat (1)

Dikecualikan dalam ayat ini adalah bangunan sederhana satu lantai dengan luas tidak lebih dari 70,00 m<sup>2</sup>

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

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  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Cukup Jelas  
Ayat (3)  
IMB beserta lampirannya yang dimaksud adalah berupa salinan yang sah.  
Ayat (4)  
Cukup Jelas
- Pasal 77  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan “Laporan” adalah laporan tertulis.  
Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan “Laporan” adalah laporan tertulis.
- Pasal 78  
Besarnya kerugian yang dimaksud mengikuti peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- Pasal 79  
Angka (1)  
Cukup Jelas  
Angka (2)  
Laporan yang dimaksud harus dalam bentuk tertulis  
Angka (3)  
Cukup Jelas  
Angka (4)  
Laporan yang dimaksud harus dalam bentuk laporan tertulis.
- Pasal 80  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Satu kesatuan sistem yang dimaksud adalah dalam rangka mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tidak dipungut biaya.

- Pasal 81  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Huruf a  
Laporan masyarakat yang dimaksud harus didasarkan bukti yang sah.  
Huruf b  
Cukup Jelas  
Huruf c  
Cukup Jelas
- Pasal 82  
Cukup Jelas
- Pasal 83  
Cukup Jelas
- Pasal 84  
Cukup Jelas
- Pasal 85  
Cukup Jelas
- Pasal 86  
Cukup Jelas
- Pasal 87  
Ayat (1)  
Cukup Jelas  
Ayat (2)  
Huruf a  
Dokumen administratif adalah dokumen yang berkaitan dengan pemenuhan persyaratan administratif misalnya dokumen kepemilikan bangunan gedung, kepemilikan tanah, dan dokumen izin mendirikan bangunan gedung.  
Huruf b  
Cukup Jelas  
Huruf c  
Cukup Jelas  
Huruf d
- Ayat (3)  
Cukup Jelas
- Pasal 88  
Cukup Jelas
- Pasal 89  
Cukup Jelas
- Pasal 90  
Cukup Jelas
- Pasal 91  
Cukup Jelas
- Pasal 92  
Cukup Jelas
- Pasal 93  
Cukup Jelas

- Pasal 94  
Cukup Jelas
- Pasal 95  
Cukup Jelas
- Pasal 96  
Cukup Jelas
- Pasal 97  
Cukup Jelas
- Pasal 98  
Cukup Jelas
- Pasal 99  
Cukup Jelas
- Pasal 100  
Cukup Jelas
- Pasal 101  
Cukup Jelas
- Pasal 102  
Cukup Jelas
- Pasal 103  
Pendampingan yang dimaksud berupa arahan dimulai dari perencanaan dan pelaksanaan bangunan gedung.
- 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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BITUNG NOMOR 122