



## **PERATURAN DAERAH KOTA BONTANG**

**NOMOR 13 TAHUN 2011**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA BONTANG,**

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kota Bontang, perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, dan huruf c, 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 47 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Nunukan, Kabupaten Malinau, Kabupaten Kutai Barat, Kabupaten Kutai Timur dan Kota Bontang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 175, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839) Sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 74, Tambahan

Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3962);

3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 8 Tahun 2005 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 tentang Perubahan Undang-undang 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah Menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4548);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247).

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BONTANG**

**dan**

**WALIKOTA BONTANG**

**MEMUTUSKAN :**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Bontang;
2. Walikota adalah Walikota Kota Bontang;
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bontang;
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah yang menangani Bangunan Gedung;
5. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas 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;
6. Bangunan tradisional adalah bangunan yang dirancang dan dibangun berdasarkan norma-norma tradisional tertulis maupun tidak tertulis yang diwariskan secara turun temurun;
7. Bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur teknis diatas 20 tahun;
8. Bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur teknis diatas 5 sampai dengan 20 tahun;
9. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dari umur bangunan yang dinyatakan sampai dengan 5 tahun;
10. Bangunan atas air adalah bangunan yang didirikan didaerah pasang dan surut di kawasan perumahan nelayan dengan konstruksi bangunan panggung;
11. Bangunan gedung fungsi hunian adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat tinggal atau sarana bagi pembinaan keluarga;
12. Bangunan gedung fungsi keagamaan adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai pelaksanaan ibadah;
13. Bangunan gedung fungsi usaha adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat untuk kegiatan usaha;
14. Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya adalah bangunan gedung yang digunakan sebagai tempat untuk kegiatan pelayanan sosial dan kegiatan interaksi manusia dengan lingkungan serta kehidupannya;
15. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang mempunyai tingkat kerahasiaan yang tinggi dan/atau yang mempunyai potensi resiko bahaya;
16. Bangunan gedung fungsi campuran adalah bangunan gedung

yang memiliki lebih dari satu fungsi;

17. Persil adalah bidang tanah yang bentuk dan ukurannya berdasarkan suatu rencana yang disahkan oleh Pemerintah Daerah setempat untuk mendirikan bangunan;
18. Rumah tinggal sederhana adalah bangunan gedung fungsi hunian yang dibangun dengan fungsi persyaratan teknis minimal dengan jumlah lantai sampai dengan 2(dua) lantai, baik rumah tinggal tunggal maupun deret;
19. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut;
20. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti, dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
21. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan memindahkan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi;
22. Garis sependan adalah garis pada pekarangan yang ditarik sejajar dengan as jalan, tepi sungai/pantai/danau/jurang, atau as pagar dan merupakan batas antar bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan;
23. Koefisien dasar bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan;
24. Koefisien lantai bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan;
25. Koefisien tapak bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas proyeksi tapak basement bangunan terhadap luas kavling/pekarangan;
26. Koefisien dasar hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas Daerah Hijau dengan luas kavling pekarangan;
27. Tinggi bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan tanah, diatas mana tidak boleh ada aktivitas;
28. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya;
29. Izin mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB

adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah daerah kepada calon pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, dan atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku;

30. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya;
31. Izin merobohkan bangunan adalah izin yang diberikan untuk merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi yang tertera dalam Izin Merobohkan Bangunan;
32. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran;
33. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
34. Pemanfaatan adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan. Termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala;
35. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar tetap laik fungsi;
36. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya;
37. Persyaratan keandalan bangunan gedung adalah pemenuhan persyaratan yang meliputi aspek-aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
38. Peran masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat yang timbul atas kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

## **BAB II**

### **ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP**

#### **Bagian Ketiga**

#### **Lingkup**

#### **Pasal 4**

Pengaturan bangunan gedung meliputi fungsi, klasifikasi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, serta pembinaan.

#### **Bagian Kedua Tujuan**

#### **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;
- c. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

#### **Bagian Kesatu Asas**

#### **Pasal 2**

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

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

#### **Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan**

#### **Pasal 8**

- (1) Untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung secara efektif sesuai tingkatan pemenuhan persyaratan teknisnya perlu diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. ketahanan terhadap bahaya kebakaran;
  - d. lokasi;
  - e. ketinggian;
  - f. kepemilikan; dan
  - g. zonasi gempa.
- (8) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitasnya, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
- a. Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
  - b. Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana, dan;
  - c. Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
- a. Bangunan permanen;
  - b. Bangunan semi permanen;
  - c. Bangunan darurat/sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat ketahanan terhadap kebakaran, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
- a. Bangunan gedung ketahanan tinggi;
  - b. Bangunan gedung ketahanan sedang;
  - c. Bangunan gedung ketahanan rendah.
- (4) Klasifikasi berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
- a. Bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. Bangunan gedung di lokasi sedang;
  - c. Bangunan gedung di lokasi renggang.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat ketinggian, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
- a. Bangunan bertingkat tinggi (jumlah lantai

- b. bangunan gedung lebih dari delapan lantai);
  - b. Bangunan bertingkat sedang (jumlah lantai bangunan gedung lima sampai delapan lantai);
  - c. Bangunan bertingkat rendah (jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan empat lantai).
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat kepemilikan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
- a. Bangunan gedung Negara;
  - b. Bangunan gedung badan usaha;
  - c. Bangunan gedung perorangan;
- (4) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- (5) Klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6) dan ayat (7) dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Walikota.

### **Pasal 9**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dimungkinkan adanya perubahan klasifikasi;
- (2) Perubahan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh Pemilik tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan;
- (3) Perubahan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung;
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemenuhan persyaratan dan perubahan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 3 diatur dalam Peraturan Walikota.

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

### **Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan gedung digolongkan sebagai berikut:
  - a. Fungsi hunian;
  - b. Fungsi keagamaan;
  - c. Fungsi usaha;



- d. Fungsi sosial dan budaya;
  - e. Fungsi khusus; dan
  - f. Fungsi campuran.
- (7) Bangunan gedung Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara;
  - (8) Bangunan gedung Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi pura, masjid, gereja, wihara, katedral, kelenteng dan yang sejenis lainnya;
  - (9) Bangunan gedung Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi terminal dan pergudangan;
  - (10) Bangunan gedung Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi bangunan gedung untuk balai pertemuan, pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, pelayanan umum dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Walikota;
  - (11) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi;
  - (12) Bangunan gedung Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f adalah satu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi.

### **Pasal 6**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.

### **Pasal 7**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dimungkinkan adanya perubahan fungsi;
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung diusulkan oleh Pemilik tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi yang telah

ditetapkan;

- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung;
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemenuhan persyaratan dan perubahan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 3 diatur dalam Peraturan Walikota.

## **BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Ketujuh Persyaratan Bangunan Gedung Fungsi Khusus**

#### **Pasal 79**

- (1) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus, selain harus memenuhi ketentuan dalam Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3), juga harus memenuhi persyaratan administrasi teknis khusus yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang;
- (2) Untuk perencanaan kawasan industri, pembagian zona penempatan blok bangunan yang memiliki resiko bahaya tinggi harus ditempatkan paling jauh dari permukiman penduduk;
- (3) Bangunan yang memiliki potensi terhadap dampak lingkungan harus memiliki zona penyangga (*buffer zone*) berupa vegetasi yang dapat mengurangi polusi lingkungan sekurang-kurangnya 25 meter di sekeliling kawasan.

### **Bagian Keenam Bangunan Gedung Lokasi Yang Berpotensi Bencana Alam**

#### **Paragraf 1 Lokasi Pantai**

#### **Pasal 77**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang;
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan,

Pemerintah daerah dapat menetapkan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana gelombang pasang;

- (3) Pemerintah daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum;
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut apabila daerah tersebut dinilai membahayakan.

### **Paragraf 2**

## **Lokasi Jalur Gempa dan Bencana Alam Geologi**

### **Pasal 78**

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia yang telah ditetapkan;
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana geologi memperhatikan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi;
- (3) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah daerah dapat menetapkan dengan Keputusan suatu lokasi yang berpotensi bencana alam geologi.

### **Bagian Kelima**

## **Persyaratan Bangunan gedung Adat**

### **Paragraf 1**

#### **Umum**

### **Pasal 72**

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3);
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

### **Pasal 73**

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya;
- (2) Pemerintah daerah dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dalam Peraturan Walikota Bontang.

### **Paragraf 2 Kearifan Lokal**

### **Pasal 74**

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) dan ayat (3) harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

### **Paragraf 3 Kaidah Tradisional**

### **Pasal 75**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilikan bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya;
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

### **Paragraf 4 Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung Baru**

## **Pasal 76**

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi;
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung;
- (3) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

### **Bagian Keempat**

#### **Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/ Ekstra Tinggi/Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air**

## **Pasal 71**

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - b. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
  - c. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - c. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan

- d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (5) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - b. tidak menimbulkan pencemaran;
  - c. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
  - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (5) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - b. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - c. khusus menara telekomunikasi harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang; dan
  - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Teknis Bangunan**

**Paragraf 1**  
**Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan**

**Pasal 18**

- (1) Persyaratan tata bangunan meliputi:
  - a. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
  - b. Persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
  - c. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

- (4) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
- (5) Dalam menyusun RTBL, Pemerintah Daerah mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar RTBL yang disusun sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat;
- (6) RTBL disusun berdasarkan rencana yang telah ditetapkan dan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun atau disesuaikan dengan kebutuhan;
- (7) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual;
- (8) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk :
  - a. Kawasan terbangun;
  - b. Kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. Kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
  - d. Kawasan yang bersifat campuran.
- (5) Tata cara penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Walikota.

### **Pasal 19**

- (1) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. Kepadatan dan ketinggian;
  - b. KDB, KLB, KDH dan KTB.
  - c. Garis sempadan; dan
  - d. Jarak antar bangunan.
- (5) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (6) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas/Instansi Teknis yang menangani atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota;

- (7) Untuk pembangunan gedung yang dibangun diatas jalan umum, saluran atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan Kota, atau dibawah tanah/air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan fungsi lindung kawasan dan harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.

### **Pasal 20**

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana diatur dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a harus memperhatikan KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran;
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan lain yang berlaku;
- (4) Setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB sebagai berikut:
  - a. Bangunan hunian, KDB maksimum 70 %;
  - b. Bangunan keagamaan, KDB maksimum 60%;
  - c. Bangunan usaha, KDB maksimum 60 %;
  - d. Bangunan sosial budaya, KDB maksimum 50%;
  - e. Bangunan khusus, KDB maksimum 40%.

### **Pasal 21**

- (1) KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b ditentukan atas dasar kepentingan pengendalian kepadatan populasi, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, serta keselamatan dan kenyamanan umum;
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan peraturan yang berlaku.

### **Pasal 22**

- (1) KDH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b



ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan dan umum;

- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku, apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH sebagai berikut :
  - a. Daerah perkotaan padat, KDH minimum 10 %;
  - b. Daerah perkotaan tidak padat, KDH minimum 20%;

### **Pasal 23**

- (1) KTB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, serta keselamatan dan kenyamanan bangunan/lingkungan;
- (2) Untuk keperluan penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang memadai, lantai basement pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basement kedua yang diluar tapak bangunan harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman, serta tepi tapak basement tidak boleh melewati sempadan;
- (3) Ketentuan besarnya KTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bila belum ditentukan, maka KTB diatur maksimum sama dengan KDB.

### **Pasal 24**

- (1) Ketinggian bangunan gedung mengacu pada peraturan perundang-undangan;
- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.

### **Pasal 25**

- (1) Garis Sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c mengacu pada peraturan perundang-undangan;

- (2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan;
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan diatas permukaan tanah maupun dibawah permukaan tanah (besmen);
- (4) Apabila garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Walikota dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku, setelah mendengar pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

## **Pasal 26**

- (1) Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi danau/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan;
- (2) Letak garis sempadan bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bila mana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi batas persil/kavling;
- (3) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan bangunan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan;
- (4) Letak garis sempadan samping dan belakang bangunan yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling untuk bangunan satu lantai, minimal 2,5 meter untuk bangunan dua lantai, minimal 3 meter untuk bangunan tiga lantai, serta minimal 3,5 meter untuk 4 lantai, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;
- (5) Garis sempadan pagar depan/telajakan minimal 1 meter untuk jalan antara, dan minimal 0,5 m untuk jalan lokal diukur dari pinggir got;
- (6) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak boleh melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga;
- (7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah;
- (8) Dilarang menempatkan lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga;

- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan bangunan.

### **Pasal 27**

- (1) Garis sempadan pantai mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Garis sempadan sungai di luar kawasan permukiman, jarak sempadan sisi kiri dan kanan sungai ditetapkan sejauh 10 meter dari tepi sungai tidak bertanggung dan 5 meter di kiri dan kanan sungai bertanggung;
- (3) Garis sempadan sungai yang berada di kawasan terbangun/permukiman, jarak sempadan sungai ditetapkan sejauh 3 meter di kiri dan kanan sungai bertanggung, dengan menyediakan jarak yang cukup untuk pembangunan jalan inspeksi;
- (4) Sempadan danau/waduk minimal 50 m dari titik pasang tertinggi ke arah darat;
- (5) Sempadan kawasan sekitar mata air, ditentukan sebagai berikut :
  - a. Mata air yang berada di daerah permukiman, sempadannya 25 meter dan atau dibuat pembatas fisik yang jelas;
  - b. Mata air yang berada di luar daerah permukiman, sempadannya 200 meter.
- (3) Sempadan jurang minimal 2 kali tinggi jurang dihitung dari tepi jurang.

### **Pasal 28**

- (1) Jarak antar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf d ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya;
- (2) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak antar bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTBL.

### **Pasal 29**

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan umum satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling minimum adalah 3 meter;
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 6

- (enam) meter dan minimal 2 (dua) meter dengan batas kavling;
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/balok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter;
  - (4) Persyaratan jarak batas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan, dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya;
  - (5) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 30**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) huruf b meliputi:

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

### **Pasal 31**

- (1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a memperhatikan kaidah-kaedah bentuk dan karakteristik Arsitektur Tradisional Kalimantan Timur dan lingkungan yang ada di Kota Bontang;
- (2) 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;
- (3) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya;
- (4) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan;
- (5) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi

dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

### **Pasal 32**

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung;
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan;
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya;
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

### **Pasal 33**

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya;
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
  - b. Persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. Daerah hijau bangunan (DHB);
  - f. Tata tanaman;
  - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. Pertandaan (Signage);
  - i. Pencahayaan ruang luar bangunan gedung;
  - j. Persyaratan mengenai pagar halaman.

### **Pasal 34**

Persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).

### **Pasal 35**

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana rinci tata ruang dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

### **Pasal 36**

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

### **Pasal 37**

DHB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.

### **Pasal 38**

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf f

meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

### **Pasal 39**

- (1) Sirkulasi dan fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf g meliputi Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan sirkulasi dan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan;
- (2) Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (3) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

### **Pasal 40**

- (1) Pertandaan (Signage) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf h ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan;
- (2) Penempatan pertandaan (signage) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

### **Pasal 41**

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi;
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

### **Pasal 42**

- (1) Pagar halaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat 2

huruf j meliputi bangunan yang terletak ditepi jalan yang dapat dilalui oleh kendaraan umum dengan telajakan atau jalur hijau di depan pagar berjarak minimal 0,5 meter harus dilengkapi dengan pagar;

- (2) Ketinggian pagar depan yang berada di persimpangan jalan atau tempat-tempat yang menghalangi pandangan lalu lintas, disyaratkan setinggi-tingginya 1,5 meter di atas permukaan tanah dan harus tembus pandang dan jika pagar itu dibuat dari bahan yang tidak tembus pandang (masif) maka sekurang-kurangnya 60% dari luas bidang pagar itu harus dibuat tembus pandang;
- (3) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas;
- (4) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

### **Pasal 43**

- (1) Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam pasal 18 ayat (1) huruf c meliputi kegiatan pembangunan gedung yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup dan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup;
- (2) Setiap kegiatan pembangunan gedung yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki AMDAL;
- (3) Kriteria kegiatan pembangunan gedung yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki AMDAL disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (4) Kegiatan pembangunan gedung yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memiliki UKL-UPL;
- (5) Setiap kegiatan pembangunan yang tidak dilengkapi UKL-UPL wajib membuat surat pernyataan kesanggupan pengelolaan dan pemantauan lingkungan yang disebut SPPL;
- (6) Kegiatan yang termasuk kriteria UKL-UPL dan SPPL disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;

### **Paragraf 2**

#### **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**



#### **Pasal 44**

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (3) huruf b meliputi:
  - a. persyaratan keselamatan;
  - b. Kesehatan;
  - c. Kenyamanan;
  - d. Kemudahan/aksesibilitas; dan
- (5) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan berdasarkan fungsi bangunan gedung.

#### **Pasal 45**

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 ayat (1) huruf a meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

#### **Pasal 46**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
  - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
  - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;

- d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan;
  - f. keandalan bangunan gedung.
- (7) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - (8) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan berpedoman pada standar yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - (9) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam;
  - (10) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas;
  - (11) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi;
  - (12) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - (13) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
  - (14) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan standar yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

## **Pasal 47**

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran;
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran;
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang ;
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang ;
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

### **Pasal 48**

- (1) Pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia didalamnya terhadap bahaya sambaran petir;
- (2) Sistem penangkal petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk ketinggian dan penggunaannya mempunyai resiko terkena sambaran petir;
- (3) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata resiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia dalamnya;
- (4) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 49**

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 44 ayat (1) huruf b meliputi:

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

### **Pasal 50**

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf a dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya;
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela;
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang .

### **Pasal 51**

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf b dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya;
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung;
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
  - b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
  - c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus berpedoman pada standar teknis terkait.

### **Pasal 52**

Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 49 huruf c meliputi:

- a. sistem air minum dalam bangunan gedung;
- b. sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor;
- c. persyaratan instalasi gas medik;
- d. sistem penyaluran air hujan;
- e. persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).

### **Pasal 53**

- (1) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf a harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya;

- (2) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti kualitas air minum sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku dan berpedoman pada ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang:

#### **Pasal 54**

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya;
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait;
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

#### **Pasal 55**

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hipertank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya;
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vakum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya;
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

#### **Pasal 56**

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf d harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan;
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke

dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan;

- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran;
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

### **Pasal 57**

- (1) Saluran pembuangan air kotor dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf e harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya;
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan 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.

### **Pasal 58**

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
- (2) Semua air kotor harus diolah sebelum dibuang ke saluran air kotor umum kota atau disalurkan ke bangunan pengolahan air kotor komunal bila tersedia;
- (3) Apabila belum tersedia saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan dan peresapan setempat ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas/Instansi teknis yang menanganinya.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan atau/dan sumur-sumur penampungan air kotor berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan yang diisyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5) Pembuatan tanki septik (*septic tank*) untuk pembuangan air kotor harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut :

- a. Mudah dikuras;
  - b. Masuknya air kotor dan keluarnya air lancar;
  - c. Pipa pemasukan maupun pipa pengeluaran harus terletak minimum 10 cm diatas muka air tanah tertinggi;
  - d. Setelah selesai dibuat, harus diisi penuh dengan air.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku;

### **Pasal 59**

- (1) Setiap pembangunan/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum dan estetika terjamin;
- (2) Sistem pembuangan sampah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya;
- (3) Kapasitas perwadahan sampah atau tempat penampungan sementara harus dihitung berdasarkan fungsi bangunan dan jumlah penghuninya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (4) Tempat perwadahan sampah harus terbuat dari bahan kedap air, tidak mudah rusak, mempunyai tutup dan mudah diangkat.;
- (5) Dalam hal lingkungan di daerah perkotaan terdapat bangunan yang merupakan tempat penampungan sampah sementara (TPS), maka sampah dapat ditampung di TPS untuk diangkat oleh petugas Dinas Kebersihan dan Pertamanan atau/Pengelola Pengangkutan Sampah ke tempat Pengelolaan Akhir (TPA);
- (6) Dalam hal penghasil sampah jauh dari TPS dan tidak terlayani oleh pengangkutan sampah, maka sampah-sampah dapat dibakar atau ditimbun dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya di lokasi penghasil sampah;
- (7) Perencanaan dan Instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 60**

- (1) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat



bergabung dengan sistem yang sudah ada;

- (2) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas;
- (3) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

### **Pasal 61**

- (1) Penggunaan Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 huruf d harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan;
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
  - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
  - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
  - e. ramah lingkungan.

### **Pasal 62**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf c meliputi:

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

### **Pasal 63**

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf a merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan;

- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### **Pasal 64**

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf b merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung;
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

#### **Pasal 65**

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf c merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya;
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung;
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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 RTH.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH;
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

- (4) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4);
- (5) Dalam hal masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

### **Pasal 66**

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 huruf d merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya;
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung;
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung;
- (4) Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

### **Pasal 67**

Persyaratan kemudahan/Akseibilitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf d meliputi:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

### **Pasal 68**

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf a meliputi

tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia;

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia;
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus;
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung;
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna;

#### **Pasal 69**

- (1) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 huruf b harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung;
- (2) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. Tempat dan/atau ruang ibadah;
  - b. Ruang ganti untuk bayi;
  - c. Toilet;
  - d. Tempat parker;
  - e. Tempat sampah;
  - f. Fasilitas komunikasi dan informasi.
- (7) Tempat parkir untuk bangunan usaha dan bangunan umum disediakan berdasarkan perhitungan kemudahan atau disesuaikan secara proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan atau disediakan dengan luas areal minimal 40% luas lantai bangunan gedung yang berorientasi pada kepentingan pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas, dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan;
- (8) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau

mengganggu lingkungan di sekitarnya.

### **Pasal 70**

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) 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;
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang;
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung;
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

### **Bagian Kedua**

### **Persyaratan Administratif Bangunan**

#### **Paragraf 1**

#### **Status Hak Atas Tanah**

### **Pasal 11**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain dan atas izin pemilik tanah;
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah ataupun bukti-bukti lainnya yang dapat menggambarkan kondisi lokasi tanah bersangkutan ataupun mengenai batas-batas persil;
- (3) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air laut harus terlebih dahulu mendapatkan izin dari Walikota;
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam

peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 2**  
**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 12**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah;
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas status kepemilikan bangunan gedung;
- (3) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat;
- (4) Kepemilikan Bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain;
- (5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan gedung kepada pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilaporkan kepada Walikota;
- (6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

**Paragraf 3**  
**Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 13**

- (1) Setiap orang dan/atau badan yang akan melakukan kegiatan pembangunan wajib memiliki IMB;
- (2) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi

- perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
- c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Permohonan IMB diajukan kepada Walikota Bontang melalui SKPD yang membidangi perizinan;
- (5) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis;
- (6) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri dari:
- a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
- b. surat bukti tentang status bangunan gedung;
- c. dokumen/surat-surat lainnya yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
- a. rencana teknis bangunan gedung meliputi:
1. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
  2. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai;
  3. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
- b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum;
- c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) terdiri atas:
- a. Data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai:

1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
  2. luas lantai dasar bangunan gedung;
  3. total luas lantai bangunan gedung;
  4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
  5. rencana pelaksanaan.
- b. Rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
1. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/siteplan/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
  2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
  3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
  4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
  5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
  6. spesifikasi umum bangunan gedung;
  7. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
  8. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan nelektrikal).
- (9) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait;
- (10) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) wajib mendapat pertimbangan teknis



- TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat;
- (11) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait;
  - (12) Tata cara dan prosedur permohonan IMB diatur dalam Peraturan Walikota.

#### **Pasal 14**

- (1) Setiap pelayanan penerbitan IMB dikenakan retribusi;
- (2) Ketentuan retribusi pelayanan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Daerah.

#### **Pasal 15**

Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diterbitkan IMB berhak menggunakan bangunan gedung sesuai dengan IMB.

#### **Pasal 16**

Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diterbitkan IMB berkewajiban:

- a. Melakukan kegiatan sesuai dengan IMB;
- b. Melaksanakan ketentuan teknis, kualitas, keamanan dan keselamatan serta kelestarian fungsi lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. Bertanggungjawab atas segala akibat yang timbul dari kegiatan sesuai dengan IMB;
- d. Menyampaikan setiap perubahan konstruksi bangunan gedung;
- e. Menciptakan rasa aman dan membina hubungan harmonis dengan lingkungan disekitar bangunan gedung;
- f. Membantu pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh petugas.

#### **Pasal 17**

Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diterbitkan IMB dilarang:

- a. Menggunakan bangunan gedung diluar fungsi bangunan gedung sebagaimana yang tercantum dalam IMB;
- b. Menggunakan bangunan gedung untuk kegiatan yang tidak

sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## **Bagian Kesatu Umum**

### **Pasal 10**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Status hak atas tanah, atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. Status kepemilikan bangunan gedung;
  - c. Izin Mendirikan Bangunan.
- (4) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
  - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung.

## **BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Ketujuh Rehabilitasi Pascabencana**

#### **Pasal 115**

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya;
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Bontang;
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat;
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia;
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak

disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi;

- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait;
- (7) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah daerah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
  - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
  - b. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
  - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung;
  - d. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
  - e. Bantuan lainnya.
- (6) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Walikota Bontang dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah;
- (7) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota dan/atau Provinsi.
- (8) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota;

## **Pasal 116**

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

### **Bagian Keenam Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana**

#### **Paragraf 1 Penanggulangan Darurat**

### **Pasal 113**

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas;
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Kota Bontang dan/atau kelompok masyarakat;
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skala yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya;
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Walikota;
- (5) Dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Paragraf 2**

### **Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan**

### **Pasal 114**

- (1) Pemerintah daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara;
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual;
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai;
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Walikota berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

### **Bagian Kelima**

### **Pembongkaran Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 108**

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

**Paragraf 2**  
**Penetapan Pembongkaran**

**Pasal 109**

- (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;
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
  - d. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (5) Pemerintah daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar;
- (6) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat

- (3), pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah daerah;
- (7) Apabila hasil pengkajian sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Walikota Bontang yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi;
- (8) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah daerah.

### **Pasal 110**

- (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 keahlian yang sesuai;
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Pemerintah daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TABG;
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran;
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

### **Paragraf 3**

#### **Pelaksanaan Pembongkaran**

### **Pasal 111**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki

sertifikat keahlian yang sesuai;

- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai;
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

### **Pasal 112**

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai;
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah daerah;
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah daerah;
- (4) Pemerintah daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

## **Bagian Keempat Pelestarian**

### **Pasal 104**

- (1) Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian;
- (2) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 105**

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah 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, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa;
- (2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan;
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung;
- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
  - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;
  - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (4) Pemerintah daerah melalui Dinas terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud ayat (4);
- (5) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.



## **Pasal 106**

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundangundangan;
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah daerah;
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya;
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah daerah;
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Walikota.

## **Pasal 107**

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya dilakukan oleh Pemerintah daerah atas beban APBD;
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

## **Bagian Ketiga**

## **Kegiatan Pemanfaatan**

### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 96**

Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi:

- a. pemeliharaan;
- b. perawatan;
- c. pemeriksaan secara berkala;
- d. perpanjangan SLF; dan
- e. pengawasan pemanfaatan.

#### **Pasal 97**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 96 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi sebagaimana ditetapkan dalam Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan setelah pemilik memperoleh Sertifikat Laik Fungsi;
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

#### **Pasal 98**

- (1) Dalam rangka tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung dan tertib administrasi pembangunan gedung, Pemerintah daerah melakukan pendataan bangunan gedung;
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru, bangunan gedung yang telah ada dan bangunan gedung fungsi khusus;
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung;
- (4) Pemerintah daerah wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip.

### **Paragraf 2 Pemeliharaan**

## **Pasal 99**

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf a meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung;
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3);
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

## **Paragraf 3 Perawatan**

## **Pasal 100**

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf b meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung;
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan;
- (3) 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 Bontang;
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF;

- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

#### **Paragraf 4 Pemeriksaan Berkala**

##### **Pasal 101**

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf c dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF;
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai;
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (5) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.

#### **Paragraf 5 Perpanjangan SLF**

##### **Pasal 102**

- (1) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf d diberlakukan bagi bangunan gedung sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a dan huruf b;

- (2) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan bagi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana.

## **Paragraf 6**

### **Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 103**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 huruf e dilakukan Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi/atau adanya laporan masyarakat;
- (2) Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan;
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setelah diberi peringatan tertulis apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan sebagaimana telah ditetapkan dalam Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung, Kepala Daerah mencabut Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang telah diterbitkan;
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, selain pemanfaatan bangunan gedung.

## **Bagian Kedua**

### **Kegiatan Pembangunan**

#### **Paragraf 1**

##### **Umum**

#### **Pasal 81**

- (1) Kegiatan pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan :
  - a. Perencanaan teknis;
  - b. Pelaksanaan; dan
  - c. Pengawasan.

- (4) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung dengan memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan;
- (5) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaedah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara lingkungan dan budaya.

## **Paragraf 2 Perencanaan Teknis**

### **Pasal 82**

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi perencanaan :
  - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan;
  - c. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
  - d. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
  - e. memperbaiki penutup atap atau tanpa mengubah konstruksinya;
  - f. memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 M<sup>2</sup>;
  - g. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan

- h. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.
- (9) Pemerintah daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan keputusan Walikota;
- (10) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.

### **Pasal 83**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung;
- (2) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
  - a. Rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan dan tata ruang dalam, yang keseluruhannya dalam bentuk gambar rencana;
  - b. Gambar detail pelaksanaan;
  - c. Rencana kerja dan syarat-syarat administratif;
  - d. Syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - e. Laporan perencanaan.
- (6) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan oleh SKPD yang membidangi bangunan gedung dan digunakan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- (7) Penilaian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum;
  - b. Pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
  - c. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan Pertimbangan dari Tim Ahli

- Bangunan Gedung serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah;
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

#### **Pasal 84**

- (1) Dokumen Perencanaan teknis bangunan gedung ditolak apabila:
- a. bangunan yang didirikan tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan;
  - b. bangunan yang akan didirikan di atas lokasi tanah yang penggunaannya yang tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah;
  - c. bangunan mengganggu atau tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
  - d. bangunan yang mengganggu lalu-lintas, aliran air, air hujan, cahaya atau bangunan yang telah ada;
  - e. kondisi tanah bangunan untuk kesehatan tidak mengizinkan;
  - f. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - g. adanya keberatan yang diajukan oleh pihak lain atau masyarakat dan dibenarkan oleh Pemerintah Daerah;
  - h. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Daerah; dan
  - i. bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (10) Hasil perencanaan yang memiliki sifat khusus, teknologi kompleks dan minimal memiliki 4 (empat) lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian oleh Tim Ahli Bangunan Gedung.

#### **Pasal 85**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi



kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.

- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. Perencana arsitektur;
  - b. Perencana stuktur;
  - c. Perencana mekanikal;
  - d. Perencana elektrikal;
  - e. Perencana pemipaan (plumber);
  - f. Perencana proteksi kebakaran;
  - g. Perencana tata lingkungan.
- (8) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.

### **Paragraf 3 Pelaksanaan**

#### **Pasal 86**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf b meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan;
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah daerah;
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan

mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

### **Pasal 87**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (1) terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua 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 kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah daerah.

### **Paragraf 4 Pengawasan**

### **Pasal 88**

- (1) Pelaksanaan pengawasan bangunan gedung sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) huruf c dilakukan oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi;

- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap kelaikan fungsi bangunan gedung yang meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB.

### **Pasal 89**

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) berwenang:

- a. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
- b. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;
- c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum;
- d. Menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

### **Pasal 90**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (2) dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung;
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah daerah.

### **Pasal 91**

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan;
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;

- (3) Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

### **Pasal 92**

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian;
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut;
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian;
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang kelaikan fungsi bangunan.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

### **Pasal 93**

- (1) Pemerintah daerah khususnya SKPD pembina penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal

tunggal dan rumah deret;

- (2) Apabila SKPD pembina penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana;
- (3) Apabila penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, SKPD pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

#### **Pasal 94**

- (1) Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah selesai dibangun wajib memiliki SLF kecuali rumah tinggal sederhana;
- (2) Permohonan SLF bangunan gedung dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung;
- (3) SLF bangunan gedung diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya;
- (4) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- (5) Prosedur dan Tata cara penerbitan SLF diatur dalam Peraturan Walikota Bontang.

#### **Pasal 95**

- (1) Masa berlaku SLF bangunan gedung meliputi:
  - a. Bangunan gedung hunian rumah tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
  - b. Bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diperpanjang.
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana

dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF;

- (5) Tata cara perpanjangan SLF diatur dalam Peraturan Walikota Bontang.

### **Bagian Kesatu Umum**

#### **Pasal 80**

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:
  - a. Kegiatan pembangunan;
  - b. Kegiatan pemanfaatan;
  - c. Kegiatan pelestarian; dan
  - d. Kegiatan pembongkaran.
- (5) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

## **BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Ketiga Pembiayaan TABG**

#### **Pasal 121**

- (1) Biaya operasional anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dibebankan pada APBD Kota Bontang;
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Biaya pengelolaan database;
  - b. Biaya operasional Tim Ahli Bangunan Gedung yang terdiri dari:
    1. Biaya sekretariat;
    2. Persidangan;
    3. Honorarium dan tunjangan;
    4. Biaya perjalanan dinas.
- (5) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.

## **Bagian Kedua Tugas dan Fungsi**

### **Pasal 119**

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung 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.
- (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, Tim Ahli Bangunan Gedung mempunyai fungsi:
  - a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
  - b. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
  - c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Disamping tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Tim Ahli Bangunan Gedung dapat membantu:
  - a. Pembuatan acuan dan penilaian;
  - b. Penyelesaian masalah;
  - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

### **Pasal 120**

Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran dan dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali.

## **Bagian Kesatu Pembentukan**

### **Pasal 117**

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota;
- (2) Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Walikota selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini berlaku.

### **Pasal 118**

- (1) Susunan keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri dari:
  - a. Pengarah;
  - b. Ketua;
  - c. Wakil Ketua;
  - d. Sekretaris;
  - e. Anggota.
- (6) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri dari unsur-unsur:
  - a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi;
  - d. instansi pemerintah.
- (5) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah daerah;
- (6) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap;
- (7) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota;
- (8) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.

## **BAB VII PERAN MASYARAKAT**

### **Bagian Kedua Bentuk Peran Masyarakat**

### **Pasal 128**

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dapat berbentuk pemantauan dan penjagaan ketertiban baik dalam kegiatan tahap rencana pembangunan, tahap proses pelaksanaan konstruksi,



tahap pemanfaatan bangunan gedung, tahap pelestarian bangunan gedung dan tahap pembongkaran bangunan gedung.

### **Pasal 129**

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. pemberian masukan kepada Pemeritah Kota Bontang dalam rencana pembangunan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemeritah Kota Bontang untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

### **Pasal 130**

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

### **Pasal 131**

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
- b. Mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan

gedung;

- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

### **Pasal 132**

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
- d. Melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

### **Pasal 133**

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. Melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
- d. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan gedung.

### **Pasal 134**

Pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128, masyarakat melaporkan hasilnya secara tertulis kepada pemerintah daerah.

### **Pasal 135**

Pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 134 dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administrative maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

## **Bagian Kesatu Lingkup Peran Masyarakat**

### **Pasal 122**

Lingkup Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

### **Pasal 123**

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran

- bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung;
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
    - a. dilakukan secara objektif;
    - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
    - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
    - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
  - (5) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
    - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
    - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
    - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
    - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.
  - (5) secara tertulis kepada Pemerintah daerah secara langsung atau melalui TABG;
  - (6) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

## **Pasal 124**

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf a dapat dilakukan

oleh masyarakat melalui:

- a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
  - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
- a. Pemerintah daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban.
  - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

### **Pasal 125**

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah daerah;
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; dan
  - e. masyarakat hukum adat.
- (6) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kota Bontang dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

## Pasal 126

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya;
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli, dan
  - e. masyarakat hukum adat.
- (6) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah daerah, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah daerah;
- (7) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah daerah;
- (8) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
  - a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum

dengar pendapat.

- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang;
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung;
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Walikota Bontang.

### **Pasal 127**

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan;
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum;
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan;
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.

## **BAB VIII PEMBINAAN**

### **Bagian Kesatu Umum**

### **Pasal 136**

- (1) Pemerintah daerah 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 penyelenggara bangunan gedung.

### **Pasal 137**

Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) dilakukan dengan :

- a. Menetapkan kebijakan pengembangan bangunan gedung;
- b. Menerbitkan dan menyebarluaskan peraturan perundang-undangan gedung dan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait;
- c. Melembagakan peraturan perundang-undangan dibidang bangunan gedung.

### **Pasal 138**

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah daerah kepada penyelenggara bangunan gedung;
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan kesadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana;
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

### **Pasal 139**

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:

- a. Forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;



- c. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

#### **Pasal 140**

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) meliputi pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah Kota Bontang bidang penyelenggaraan bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung;
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat:
  - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah daerah;
  - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung;
  - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/ atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

### **BAB IX SANKSI ADMINISTRASI**

#### **Pasal 141**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan Sanksi Administrasi berupa:
  - a. Peringatan tertulis;
  - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung;
  - 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 atau;
  - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (10) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG;
- (11) Tata cara dan tahapan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota Bontang.

## **BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN**

### **Pasal 142**

- (1) Pejabat penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan pemerintah daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan atas pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana;
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
  - c. Menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
  - d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi.
  - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;

- h. Melakukan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui Penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka atau keluarganya.
- (9) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui penyidik POLRI sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang hukum acara pidana yang berlaku.

## **BAB XI SANKSI PIDANA**

### **Pasal 143**

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1), Pasal 16, Pasal 17 dan Pasal 94 ayat (1) diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

### **Pasal 144**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita;
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain atau mengakibatkan cacat seumur hidup diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan denda paling banyak 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita;
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan

pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita;

- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim harus memperhatikan pertimbangan TABG.

### **Pasal 145**

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

## **BAB XII KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 146**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Daerah Kota Bontang Nomor 4 Tahun 2003 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bontang Tahun 2003 Nomor 5) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku;
- b. IMB yang telah diterbitkan oleh Pemerintah daerah dinyatakan tetap berlaku;
- c. Bangunan Gedung yang telah memiliki IMB sebelum dikeluarkannya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun wajib memiliki SLF;
- d. Bangunan gedung yang belum memiliki IMB, dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun wajib mengajukan permohonan IMB dan SLF.

## **BAB XIII KETENTUAN PENUTUP**

### **Pasal 147**

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan daerah ini diundangkan.

### **Pasal 148**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah.

Disahkan di Bontang  
pada tanggal 30 Desember 2011

**WALIKOTA BONTANG**

**ADI DARMA**

Diundangkan di Bontang  
pada tanggal 30 Desember 2011  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BONTANG

**ASMUDIN**

LEMBARAN DAERAH KOTA BONTANG TAHUN 2011 NOMOR 13