



**PEMERINTAH KOTA PASURUAN**

**SALINAN**

**PERATURAN DAERAH KOTA PASURUAN**

**NOMOR 22 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA PASURUAN,**

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk menata pembangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan dalam wilayah Kota Pasuruan;
  - b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban dan pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan merobohkan bangunan;
  - c. bahwa berkaitan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada konsiderans huruf a dan b, keterlibatan peran masyarakat diperlukan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, b dan c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat** :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Kecil Dalam Lingkungan Provinsi Jawa Timur, Jawa Tengah dan Jawa Barat (Berita Negara Republik Indonesia tanggal 14 Agustus 1950) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Nomor 551);
  3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
  4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 115 Tambahan Lembaran Negara 3501);

5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah yang kedua kali dengan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 138, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 46 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Pasuruan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3241);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3955) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5092);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 950);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembina Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3957);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4655);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembar Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5103);
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Persyaratan Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan ;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Ijin Mendirikan Bangunan Gedung;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Serfikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Ahli Bangunan Gedung;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman teknis Pembangunan gedung Negara;
24. Peraturan Daerah Nomor 01 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Pasuruan Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Pasuruan Tahun 2012 Nomor 01);
25. Peraturan Daerah Nomor 02 Tahun 2012 tentang Pembentukan Peraturan Daerah Kota Pasuruan (Lembaran Daerah Kota Pasuruan Tahun 2012 Nomor 06);

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PASURUAN**

**Dan**

**WALIKOTA PASURUAN**

**MEMUTUSKAN :**

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

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat.
2. Daerah adalah Kota Pasuruan.
3. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Pasuruan.
4. Walikota adalah Walikota Pasuruan.

5. Kepala Dinas Pekerjaan Umum adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kota Pasuruan.
6. Kepala Badan Lingkungan Hidup adalah Kepala Badan Lingkungan Hidup Kota Pasuruan.
7. Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu adalah Kepala Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kota Pasuruan.
8. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, atau di dalam tanah dan atau air.
9. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
10. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
11. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
12. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
13. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
14. Klasifikasi Bangunan Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
15. Klasifikasi Bangunan Semi Permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
16. Klasifikasi Bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun. yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari 5 tahun.
17. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu.
18. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

19. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
20. Mengubah bangunan ialah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
21. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
22. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB gedung adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
23. Permohonan IMB gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapat IMB gedung.
24. Kapling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
25. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
26. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
27. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
29. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
30. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
31. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

32. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
33. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
34. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
35. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
36. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
37. Syarat Zoning adalah ketentuan penggunaan atas lahan terhadap pendirian bangunan dan ketentuan teknis bangunan sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
38. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam/interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
39. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran gedung.
40. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.
41. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
42. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
43. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

44. 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.
45. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu Laik Fungsi.
46. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi.
47. Pemugaran bangunan gedung yang di lestarikan adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
48. Permukaan tanah asli adalah permukaan tanah dari halaman di sekitarnya sebelum sebuah bangunan di bangun.
49. Lantai dasar adalah lantai pada suatu bangunan yang sejajar dengan permukaan tanah disekitarnya.
50. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
51. Pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
52. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
53. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Kota.
54. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah bagian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana dan/atau ternyata yang tidak wajib dilengkapi dengan Andal.
55. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar *workshop*, *as built drawing* dan dokumen ikatan kerja.
56. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
57. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

58. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
59. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
60. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
61. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah /Pemerintah Kota dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
62. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.

## **Pasal 2**

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan :

- a. fungsi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. peran masyarakat; dan
- e. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.

## **BAB II** **FUNGSI BANGUNAN GEDUNG** **Bagian Pertama** **Umum**

### **Pasal 3**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi :
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan/atau
  - e. fungsi khusus.
- (3) Satu bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat memiliki lebih dari satu fungsi.



**Bagian Kedua**  
**Penetapan Fungsi Bangunan**

**Pasal 4**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri.

**Bagian Ketiga**  
**Klasifikasi Bangunan**

**Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat :
  - a. Kompleksitas;
  - b. Permanensi;
  - c. resiko kebakaran;
  - d. zonasi gempa;
  - e. lokasi;
  - f. tingkat ketinggian; dan/atau
  - g. kepemilikan.
- (2) Klasifikasi kompleksitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana ; dan
  - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi permanensi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. bangunan gedung permanen;
  - b. bangunan gedung semi permanen; dan

- c. bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :
  - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
  - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
  - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, meliputi:
  - a. bangunan gedung di lokasi padat;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (7) Klasifikasi menurut kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, meliputi:
  - a. bangunan gedung milik negara;
  - b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
  - c. bangunan gedung milik perorangan.
- (8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f, meliputi:
  - a. bangunan bertingkat tinggi;
  - b. bangunan bertingkat sedang; dan
  - c. bangunan bertingkat rendah.

#### **Pasal 6**

Tingkat ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 ayat (1) huruf f di Kota Pasuruan ditetapkan paling tinggi 5 lantai, dengan ketinggian maksimal 25 meter dari permukaan tanah asli dan untuk lantai dasar paling rendah 1 lantai dengan kedalaman maksimal 4 meter dari tanah asli, kecuali bangunan menara.

#### **Pasal 7**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota, Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB untuk ditetapkan oleh pemerintah Kota dalam IMB gedung.

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

#### **Pasal 8**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 dan Pasal 5 dapat diubah melalui permohonan baru IMB gedung.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan sesuai

- peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kota, RDTR, dan /atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
  - (4) Berdasarkan usulan pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Kota dalam IMB gedung.

**BAB III**  
**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**  
**Bagian Pertama**  
**Umum**

**Pasal 9**

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan / atau ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. IMB gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Kota sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

**Pasal 10**

- (1) Penetapan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (2) Penetapan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (3) Penetapan persyaratan bangunan gedung semi permanen dan darurat serta bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**  
**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 11**

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 2**  
**Status Hak atas Tanah**

**Pasal 12**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik orang lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik orang lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

**Paragraf 3**  
**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 13**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 14**

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung-baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Kota dalam melakukan pendataan bangunan gedung.

- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Kota mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

**Bagian Ketiga**  
**Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan**  
**Paragraf 1**  
**Umum**

**Pasal 15**

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Setiap orang atau badan yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan Tata Bangunan dan Lingkungan pada setiap persyaratan permohonan IMB yang ditetapkan Walikota sesuai ketentuan yang berlaku dan dituangkan dalam syarat zoning.

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

**Pasal 16**

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kota, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang dikoordinasikan dengan Dinas Pekerjaan Umum.
- (4) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan daerah, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/ atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan/ atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

**Paragraf 3**  
**Koefisien Dasar Bangunan (KDB)**

**Pasal 17**

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota diatur lebih lanjut dengan peraturan walikota.

**Paragraf 4**  
**Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**

**Pasal 18**

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

**Paragraf 5**  
**Koefisien Daerah Hijau (KDH)**

**Pasal 19**

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

**Paragraf 6**  
**Ketinggian Bangunan**

**Pasal 20**

Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian lingkungan.

**Paragraf 7**  
**Garis Sempadan**

**Pasal 21**

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling atau kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (Ramija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan walikota.

**Pasal 22**

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan.
- (2) Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan dengan ketinggian maksimum 1,5 m dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan dan tembus pandang.
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan harus memperhatikan keamanan, kenyamanan serta keserasian lingkungan.
- (4) Maksimum ketinggian pagar sebagaimana pada ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 23**

- (1) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (2) Pembuatan jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat izin dari Dinas Pekerjaan Umum.

**Pasal 24**

- (1) Garis terluar suatu teritis/oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atau suatu tritis/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

**Paragraf 8**  
**Persyaratan Arsitektur**

**Pasal 25**

- (1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan tata letak ruang sesuai dengan fungsi ruang dan hubungan ruang di dalamnya.
- (2) Setiap bangunan harus mempertimbangkan faktor keindahan, kandungan lokal, dan sosial budaya setempat.
- (3) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi struktur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.

**Paragraf 9**  
**Persyaratan Lingkungan**

**Pasal 26**

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan di bangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan dan drainase Pemerintah Kota.
- (4) Setiap bangunan langsung ataupun tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (5) Untuk bangunan tertentu atas penetapan Walikota harus dilengkapi dengan UKL, UPL dan AMDAL.

**Paragraf 10**  
**Pengendalian Dampak Lingkungan**

**Pasal 27**

- (1) Setiap bangunan yang akan mengajukan permohonan IMB, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar dan/atau luas bangunan sama atau lebih dari 10.000 m<sup>2</sup> diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, pelabuhan gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (3) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Badan Lingkungan Hidup.



- (4) Setiap kegiatan dalam bangunan dan / atau lingkungan yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku.

#### **Paragraf 11**

### **Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum**

#### **Pasal 28**

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum harus :
- a. sesuai dengan RTRW Kota dan/atau RDTR Kota dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawahnya dan/atau disekitarnya;
  - c. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
  - d. khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara tegangan ekstra tinggi.
- (2) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) harus mendapat persetujuan dari walikota setelah mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

#### **Bagian Keempat**

### **Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

#### **Pasal 29**

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

#### **Paragraf 2**

### **Persyaratan Keselamatan Bangunan**

#### **Pasal 30**

- (1) Persyaratan keselamatan meliputi kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung diatas pondasi dan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada lantai dasarnya.

- (3) Bangunan satu lantai temporer tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama/arteri Daerah, kecuali dengan Izin Walikota dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 (dua) tahun.
- (4) Bangunan satu lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun di pinggir jalan utama/arteri Daerah.
- (5) Bangunan satu lantai semi permanen dapat diubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Dinas Pekerjaan Umum dan dinyatakan memenuhi syarat.

### **Pasal 31**

Bangunan bertingkat semi permanen tidak diperkenankan di bangun di jalan arteri.

### **Paragraf 3 Ketahanan Konstruksi**

### **Pasal 32**

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia, yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran serta gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari atau sama dengan dua lantai dan prasarana bangunan gedung, dalam pengajuan IMB-nya wajib menyertakan perhitungan strukturnya.
- (6) Dinas Pekerjaan Umum mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi/bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya, maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

### **Paragraf 4 Pengamanan Kebakaran**

### **Pasal 33**

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan / atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

- (3) Setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk ketinggian dan penggunaannya beresiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (4) Setiap bangunan gedung dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan akrab lingkungan.
- (5) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat/ perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang:
  - a. cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran;
  - b. cara penyelamatan dari bahaya kebakaran;
  - c. cara pendeteksian sumber kebakaran; dan
  - d. tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas.
- (7) Setiap bangunan umum harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.
- (8) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi pintu keluar darurat (Fire Exit Door).

**Paragraf 5**  
**Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan**

**Pasal 34**

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan dan kesehatan bagi pengguna/ penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan bangunan harus memperhatikan:
  - a. sirkulasi udara di dalam bangunan gedung dan setiap ruang harus mendapatkan udara segar yang cukup;
  - b. jumlah sinar/penerangan yang cukup sesuai dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam gedung;
  - c. tingkat kebisingan yang dapat diterima; dan
  - d. tidak mengganggu pandangan dari dan ke lingkungan di sekitarnya .

**Pasal 35**

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60 %.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.

### **Pasal 36**

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.

### **Pasal 37**

- (1) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum Daerah.
- (2) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dilakukan sehubungan dengan belum tersedianya saluran umum Daerah ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Pekerjaan Umum.
- (3) Saluran air hujan ditetapkan sebagai berikut :
  - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
  - b. saluran sebagaimana dimaksud pada huruf a harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
  - c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasang terbuka; dan
  - d. saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

### **Pasal 38**

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kecuali WC, dialirkan ke saluran umum Daerah.
- (3) Jika ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dilakukan sehubungan dengan belum tersedianya saluran umum Daerah ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Pekerjaan Umum.
- (4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang diisyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.

**Paragraf 6**  
**Persyaratan Kenyamanan**

**Pasal 39**

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

**Pasal 40**

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (6) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan;
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 41**

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

### **Pasal 42**

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

### **Pasal 43**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

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

#### **Pasal 44**

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 45**

- (1) Setiap bangunan baru/atau perluasan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (2) lingkungan Daerah Perkotaan yang terdapat kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas di bidang pengelolaan persampahan.
- (3) pada bangunan atau lingkungan yang jauh dari kotak sampah induk Instansi Penyelenggara Pelayanan di Bidang Pengelolaan Persampahan, maka sampah-sampah dapat dimusnahkan dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.

#### **Paragraf 7**

#### **Persyaratan Kemudahan Kelengkapan Prasarana dan Sarana**

#### **Pasal 46**

- (1) Setiap bangunan harus memiliki sarana dan prasarana bangunan yang mencukupi agar dapat terselenggaranya fungsi bangunan yang telah ditetapkan.
- (2) Penyedia prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung serta jumlah pengguna bangunan gedung.

- (3) Setiap bangunan umum harus memiliki kelengkapan sarana dan prasarana bangunan yang memadai sesuai stándar teknis yang berlaku, yang meliputi:
  - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
  - b. tempat parkir;
  - c. sarana transportasi vertikal (tangga, dan atau eskalator, dan atau lift);
  - d. sarana tata udara;
  - e. fasilitas bagi anak-anak dan lanjut usia;
  - f. toilet umum, ruang ganti bayi, dan tempat sampah;
  - g. sarana penyelamatan ; dan
  - h. sarana ibadah.
- (4) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

#### **Pasal 47**

- (1) Setiap bangunan bukan rumah hunian diwajibkan menyediakan area parkir kendaraan sesuai dengan area jumlah area parkir yang proposional dengan jumlah luas lantai bangunan.
- (2) Penyediaan parkir di pekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan yang telah ditetapkan.
- (3) Prasarana parkir untuk suatu rumah atau bangunan tidak diperkenankan mengganggu kelancaran lalu lintas, atau mengganggu lingkungan di sekitarnya.
- (4) Besarnya angka kebutuhan parkir pada masing-masing bangunan akan diatur lebih lanjut oleh Peraturan Walikota.

### **BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG Bagian Pertama Perencanaan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 48**

- (1) Perencanaan bangunan dua lantai atau lebih, bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh perorangan ahli atau badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
  - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas Pekerjaan Umum;
  - 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.

#### **Pasal 49**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis bangunan dilakukan berdasarkan Kerangka Acuan Kerja dan Dokumen Ikatan Kerja.
- (3) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Penyedia Jasa Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berupa rencana- rencana teknis yang berupa:
  - a. perencanaan arsitektur;
  - b. perencanaan konstruksi;
  - c. perencanaan mekanikal dan elektrikal;
  - d. perencanaan utilitas; dan
  - e. perencanaan lansekap yang berupa Konsepsi Perencanaan, Gambar Kerja, serta Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.
- (7) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (8) Dokumen rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikenakan biaya IMB gedung yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.

#### **Pasal 50**

- (1) 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 RTRW;
  - 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 Kota;

- g. adanya keberatan yang diajukan oleh pihak lain atau masyarakat yang dibenarkan oleh peraturan perundangan yang berlaku;
  - h. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Kota ; dan
  - i. bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah atau peraturan yang lebih tinggi dari peraturan daerah ini .
- (2) Hasil perencanaan yang memiliki sifat khusus dan berdasarkan jumlah lantai bangunan, fungsi bangunan serta lokasi bangunan harus dilakukan penelitian oleh Tim Ahli Bangunan Gedung yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

## **Bagian Kedua Pelaksanaan Pembangunan**

### **Pasal 51**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pekerjaan mendirikan bangunan gedung baru dapat dimulai/dikerjakan setelah Pemerintah Kota menetapkan garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (4) Bilamana terdapat sarana dan prasarana kota yang mengganggu akan terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik bangunan.
- (5) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksanaan perorangan yang ahli.

## **Bagian Ketiga Pengawasan Pelaksanaan Pembangunan**

### **Pasal 52**

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang telah memiliki izin.
- (2) Walikota melalui Kepala Dinas Pekerjaan Umum berwenang:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
  - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan

- d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
  1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari Izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan
  2. peringatan tertulis dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

**Bagian Keempat  
Keselamatan dan Kesehatan Kerja**

**Pasal 53**

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan Keselamatan dan Kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang IMB gedung diwajibkan:
  - a. untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan, sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
  - b. selalu berupaya menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (PPPK) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan atau ditempatkan didalam lingkungan pekerjaan, sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
  - c. paling sedikit menyediakan satu toilet sementara bila memperkerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 toilet lagi.

**Bagian Kelima  
Pemanfaatan Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Pemberitahuan Selesaiannya Mendirikan Bangunan**

**Pasal 54**

- (1) Setelah bangunan selesai pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
  - a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah terakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan); dan
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*).
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud ayat (1) Kepala Dinas Pekerjaan Umum atas nama Walikota menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung.

**Paragraf 2**  
**Perubahan Penggunaan Bangunan Gedung**

**Pasal 55**

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB gedung, pemilik IMB gedung diwajibkan mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang baru kepada walikota atau Pejabat yang ditunjuk.

**Paragraf 3**  
**Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 56**

- (1) Untuk pendirian bangunan baru, pengajuan permohonan Sertifikat Laik Fungsi bangunan dilakukan bersamaan dengan pengajuan permohonan IMB gedung.
- (2) Pemohon Sertifikat Laik Fungsi diajukan secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan, Badan/Lembaga melalui Kepala Dinas Pekerjaan Umum dengan mengisi formulir yang disediakan yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (3) Dinas Pekerjaan Umum mengadakan penelitian atas permohonan Sertifikat Laik Fungsi yang diajukan mengenai persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung menurut peraturan yang berlaku.
- (4) Dinas Pekerjaan Umum memberikan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung apabila telah memenuhi persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (6) Sertifikat Laik Fungsi Gedung berlaku selama 20 (Dua Puluh) tahun dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku selama 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian untuk rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara, fungsi keagamaan, usaha sosial budaya, khusus dan prasarana bangunan lainnya.
- (7) Apabila habis masa berlakunya sertifikat laik fungsi, pemilik dan atau pengguna bangunan wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlakunya sertifikat laik fungsi berakhir.

**Paragraf 4**  
**Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Pasal 57**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung

- termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
  - (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
  - (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

## **Paragraf 5** **Pemeliharaan Bangunan Gedung**

### **Pasal 58**

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

### **Pasal 59**

Kegiatan pelaksanaan pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Paragraf 3**  
**Perawatan Bangunan Gedung**

**Pasal 60**

- (1) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 61**

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (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 daerah.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Walikota.

**Pasal 62**

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

**Pasal 63**

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 60 sampai dengan Pasal 62.

- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.

#### **Paragraf 4**

#### **Pemeriksaan Secara Berkala Bangunan Gedung**

#### **Pasal 64**

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

#### **Pasal 65**

- (1) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) maka pengadaan jasa pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengkajian teknis bangunan gedung meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administratif, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (3) Hubungan kerja antara penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pengkajian teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah.

**Paragraf 4**  
**Pengawasan Bangunan Gedung**

**Pasal 66**

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan Pemerintah Kota pada saat pengajuan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi/atau adanya laporan masyarakat.
- (2) Pemerintah Kota melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.
- (3) Dalam hal terjadi indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka kepada pemegang IMB gedung dan/atau penghuni diberikan peringatan tertulis sebanyak 3 kali dengan tenggang waktu 6 hari kerja.
- (4) Apabila setelah diberi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pemegang IMB gedung dan/atau penghuni tidak mengindahkan, maka Walikota mencabut Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang telah diterbitkan.
- (5) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, selain pemanfaatan bangunan gedung.

**Bagian Keenam**  
**Bangunan Gedung yang Dilestarikan**

**Pasal 67**

Bangunan gedung dan/atau kawasan/lingkungan yang dilestarikan diatur tersendiri dalam Peraturan Daerah.

**Bagian Ketujuh**  
**Pembongkaran Bangunan Gedung**  
**Paragraf 1**  
**Perencanaan Pembongkaran Bangunan**

**Pasal 68**

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi:
  - a. bangunan sederhana; dan
  - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
  - a. sistem merobohkan bangunan; dan
  - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.



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

**Pasal 69**

Tata cara mengajukan permohonan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran diatur dengan Peraturan Walikota.

**Paragraf 3**  
**Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan**

**Pasal 70**

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

**BAB V**  
**PERAN MASYARAKAT**

**Bagian Pertama**  
**Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban**

**Pasal 71**

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

## **Pasal 72**

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada Pemerintah Kota atas perbuatan setiap orang.

## **Pasal 73**

Pemerintah Kota wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

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

## **Pasal 74**

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

## **Bagian Ketiga Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan**

## **Pasal 75**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Pemerintah Kota terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

#### **Pasal 76**

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dan Pasal 60 atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Kota, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kota.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Kota

### **Bagian Keempat Pelaksanaan Gugatan Perwakilan**

#### **Pasal 77**

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundangundangan.

#### **Pasal 78**

- Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:
- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
  - b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

## **BAB VI PEMBINAAN**

### **Bagian Pertama Umum**

#### **Pasal 79**

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Kota melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

- (2) Pembinaan dan pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

**BAB VII**  
**KETENTUAN SANKSI**

**Bagian Pertama**  
**Sanksi Administrasi**  
**Paragraf 1**  
**Pada Tahap Pembangunan**

**Pasal 80**

- (1) Setiap Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 29, Pasal 30 dan Pasal 34, dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak tiga kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan bangunan.
- (3) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap membangun, pencabutan IMB gedung dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Kota atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kota, terhadap Pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

**Pasal 81**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya tidak mengajukan izin mendirikan bangunan dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

- (3) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.
- (4) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (5) Tata cara pemutihan IMB lebih lanjut diatur dengan peraturan walikota.

**Paragraf 2**  
**Pada Tahap Pemanfaatan**

**Pasal 82**

- (1) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 42, Pasal 43, Pasal 45, Pasal 46 dan Pasal 48 dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 83**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini:

- a. IMB gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kota dinyatakan tetap berlaku;
- b. bangunan gedung yang belum memperoleh IMB gedung dari Pemerintah Kota, dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) tahun sudah harus memiliki IMB gedung; dan
- c. setiap bangunan gedung yang sudah memperoleh IMB sebelum diundangkannya Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun wajib memiliki Sertifikat Laik Fungsi.

**BAB IX**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 84**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di : Pasuruan  
pada tanggal : 27 Desember 2012

**WALIKOTA PASURUAN,**

**Ttd,**

**HASANI**

Diundangkan di : Pasuruan  
pada tanggal : 22 April 2013

**SEKRETARIS DAERAH KOTA PASURUAN,**

**Ttd,**

**BAHRUL ULUM**

**LEMBARAN DAERAH KOTA PASURUAN TAHUN 2013, NOMOR 26**

Salinan  
Sesuai dengan aslinya

**Plt. KEPALA BAGIAN HUKUM**

**Ttd,**

**H. MUALIF ARIF, S.Sos. MM**

Pembina Tk I

NIP. 19670816 198809 1 001

**PENJELASAN ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA PASURUAN  
NOMOR 22 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

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

Penyelenggaraan bangunan gedung dalam tahap awal adalah perencanaan bangunan gedung yang hasilnya akan sangat berpengaruh pada kualitas bangunan gedung dan kepuasan pengguna jasa perencanaan bangunan gedung. Disamping hasil perencanaan bangunan gedung merupakan suatu karya seseorang yang perlu mendapatkan perlindungan hukum, perencanaan juga harus bertanggung jawab secara hukum atas hasil perencanaannya dengan tanggung gugat pada perencanaan bangunan gedung tersebut. Tanggung jawab dan tanggung gugat tersebut akan membuahkan jasa layanan dan dalam bagi pengguna jasa pelayanan bangunan gedung.

**II. PASAL DEMI PASAL :**

Pasal 1 : Cukup Jelas

Pasal 2 : Cukup Jelas

Pasal 3 : Cukup Jelas

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

Pasal 4 ayat (1) : Yang dimaksud bangunan hunian sementara misalnya asrama, motel, hotel ; hunian campuran misalnya rumah toko, rumah kantor.

ayat (2) : Cukup Jelas

ayat (3) : Kegiatan usaha termasuk juga bangunan gedung untuk penangkaran budidaya.

ayat (4) : Cukup Jelas

ayat (5) : Cukup Jelas

Pasal 5 ayat (1) : Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

ayat (2) : Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh tahun) Klasifikasi bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 ( lima ) sampai 10 (sepuluh) tahun. Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

ayat (3) : Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana. Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana. Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam pelaksanaan dan perencanaannya memerlukan penyelesaian /teknologi khusus.

ayat (4) : Cukup Jelas

ayat (5) : Cukup Jelas

ayat (6) : Cukup Jelas

ayat (7) : Cukup Jelas

Pasal 6 : Cukup Jelas

Pasal 7 : Cukup Jelas

Pasal 8 : Cukup Jelas

Pasal 9 : Cukup Jelas

Pasal 10 : Cukup Jelas

Pasal 11 : Cukup Jelas

Pasal 12 : Cukup Jelas

Pasal 13 : Cukup Jelas

Pasal 14 : Cukup Jelas

Pasal 15 : Cukup Jelas

Pasal 16 : Cukup Jelas

ayat (1) : Cukup Jelas

ayat (2) : - Peruntukan lokasi adalah jenis peruntukan lokasi tanah/ lahan yang dapat didirikan bangunan untuk suatu penggunaan tertentu.

- Peruntukan lokasi utama adalah jenis peruntukan lokasi tanah/lahan yang dapat didirikan bangunan untuk suatu penggunaan utama yang ditentukan dalam RTRW Kota.

a. bangunan Kantor/Perkantoran atau sejenisnya.

b. Peruntukan Karya Perdagangan (Kpd) adalah jenis peruntukan tanah/lokasi yang dapat didirikan bangunan Toko/Pertokoan atau sejenisnya.

- peruntukan penunjang yang diizinkan. Pengaturan Peruntukan utama dan penunjang selanjutnya diatur lebih lanjut dalam RTRW Kota.



ayat (3) : Cukup Jelas  
Pasal 17 : Cukup Jelas  
Pasal 18 : Cukup Jelas  
Pasal 19 : Cukup Jelas  
Pasal 20 : Cukup Jelas  
Pasal 21 :

ayat (1) : Garis sempadan pantai yang ditetapkan dalam RTRW Kota merupakan daratan sepanjang tepian yang lebarnya proporsional dengan bentuk dan kondisi fisik pantai. Lebar sempadan pantai dihitung dari titik pasang tertinggi, disesuaikan dengan peruntukan sekitar pantai yaitu:

b. Kawasan permukiman

- bentuk pantai landai dengan gelombang kurang dari 2 (dua) meter, lebar sempadan 30 – 70 meter;
- bentuk pantai landai dengan gelombang lebih dari 2 (dua) meter, lebar sempadan 50 – 100 meter.

b. Kawasan Non Permukiman

- bentuk pantai landai dengan gelombang kurang dari 2 (dua) meter, lebar sempadan 100 – 200 meter;
- bentuk pantai landai dengan gelombang lebih dari 2 (dua) meter, lebar sempadan 150 – 250 meter;
- bentuk pantai curam dengan gelombang kurang dari 2 (dua) meter, lebar sempadan 200 – 250 meter;
- bentuk pantai curam dengan gelombang lebih dari 2 meter, lebar sempadan 250 – 300 meter.

Pasal 22 : Cukup Jelas  
Pasal 23 : Cukup Jelas  
Pasal 24 : Cukup Jelas  
Pasal 25 : Cukup Jelas  
Pasal 26 :

ayat (1) : Cukup Jelas

ayat (2) : Cukup Jelas

ayat (3) : Cukup Jelas

ayat (4) : Yang dimaksud dengan dampak negatif adalah keadaan yang mendatangkan akibat yg kurang baik atau kurang sehat antara lain adalah :

- sistem sanitasi dan penampungan limbah yang tidak kedap air, sehingga menimbulkan kotoran dan bau di lingkungannya;
- penampungan sampah yang terbuka dan terlalu lama tidak dibuang keluar halaman sehingga menimbulkan bau dan lalat;
- bahan bangunan yang bersifat beracun, berbau, atau meninggalkan sampah bagi lingkungannya;
- sistem kelistrikan yang bocor dan menyebabkan aliran listrik di sekitarnya.;
- suara bising karena mesin motor, genset dan alat kerja yang mengganggu lingkungan sekitar;
- bangunan tingkat yang terlalu tinggi sehingga mengganggu pencahayaan dan menjadi gelap di lingkungannya;
- bahan-bahan kerja mudah terbakar yang menimbulkan bau dan kerawanan kebakaran bagi lingkungannya.

Pasal 27 : Cukup Jelas  
Pasal 28 : Cukup Jelas  
Pasal 29 : Cukup Jelas  
Pasal 30 : Cukup Jelas  
Pasal 31 : Cukup Jelas  
Pasal 32 : Cukup Jelas  
Pasal 33 : Cukup Jelas  
Pasal 34 : Cukup Jelas  
Pasal 35 : Cukup Jelas  
Pasal 36 : Cukup Jelas  
Pasal 37 : Cukup Jelas  
Pasal 38 : Cukup Jelas  
Pasal 39 : Cukup Jelas  
Pasal 40 : Cukup Jelas  
Pasal 41 : Cukup Jelas  
Pasal 42 : Cukup Jelas  
Pasal 43 : Cukup Jelas  
Pasal 44 : Cukup Jelas  
Pasal 45 : Cukup Jelas  
Pasal 46 : Cukup Jelas  
Pasal 47 : Cukup Jelas  
Pasal 48 : Cukup Jelas  
Pasal 49 : Cukup Jelas  
Pasal 50 : Cukup Jelas  
Pasal 51 : Cukup Jelas  
Pasal 52 : Cukup Jelas  
Pasal 53 : Cukup Jelas  
Pasal 54 : Cukup Jelas  
Pasal 55 : Cukup Jelas  
Pasal 56 : Cukup jelas  
Pasal 57 : Cukup Jelas  
Pasal 58 : Cukup Jelas  
Pasal 59 : Cukup Jelas  
Pasal 60 : Cukup Jelas  
Pasal 61 : Cukup Jelas  
Pasal 62 : Cukup Jelas  
Pasal 63 : Cukup Jelas  
Pasal 64 : Cukup Jelas  
Pasal 65 : Cukup Jelas  
Pasal 66 : Cukup Jelas  
Pasal 67 : Cukup Jelas  
Pasal 68 : Cukup Jelas  
Pasal 69 : Cukup Jelas  
Pasal 70 : Cukup Jelas  
Pasal 71 : Cukup Jelas  
Pasal 72 : Cukup Jelas  
Pasal 73 : Cukup Jelas  
Pasal 74 : Cukup Jelas  
Pasal 75 : Cukup Jelas  
Pasal 76 : Cukup jelas  
Pasal 77 : Cukup Jelas  
Pasal 78 : Cukup Jelas  
Pasal 79 : Cukup Jelas

Pasal 80 : Cukup Jelas  
Pasal 81 : Cukup Jelas  
Pasal 82 : Cukup Jelas  
Pasal 83 : Cukup Jelas  
Pasal 84 : Cukup Jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PASURUAN TAHUN 2013, NOMOR 26**