

KETERANGAN TENTANG

POKOK-POKOK PERUBAHAN PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG TENTANG BANGUNAN GEDUNG

Disusun oleh :



DINAS PENATAAN RUANG
KOTA BANDUNG

BAB 1

PENDAHULUAN

1.1. Latar Belakang

Peningkatan pembangunan sebagai akibat dari peningkatan realisasi investasi di Kota Bandung, perlu diimbangi dengan upaya pengaturan dan pengendalian pelaksanaan pembangunan. Pengaturan dan pengendalian dilakukan dengan tujuan agar pelaksanaan pembangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah dan sesuai dengan fungsi sehingga perencanaan tata ruang bisa berlangsung optimal. Selain itu, pengaturan dan pengendalian bertujuan untuk mewujudkan bangunan yang fungsional, andal, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung memberikan definisi Tentang Bangunan Gedung. 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, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya maupun kegiatan khusus.

Berdasarkan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 Penyelenggaraan Bangunan Gedung berlandaskan pada 4 asas yaitu:

1. Asas kemanfaatan digunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.
2. Asas keselamatan digunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, berlandaskan asas yaitu persyaratankeandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunagedung, serta kemanfaatan, masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping keselamatan, persyaratan yang bersifat administratif.

3. Asas keseimbangan digunakan sebagai landasan agar keseimbangan, serta keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
4. Asas keserasian digunakan msebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pertumbuhan ekonomi suatu daerah mendorong peningkatan kegiatan pembangunan. Pemerintah daerah harus siap mengarahkan dan mengendalikan pembangunan tersebut dengan didukung oleh peraturan yang memadai, khususnya terkait pembangunan bangunan gedung di daerah. Kondisi ini sejalan dengan telah disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) atau Omnibus Law yang mengusung semangat percepatan pertumbuhan ekonomi nasional di Indonesia. Hal ini tentunya perlu diantisipasi agar pembangunan bangunan Gedung sebagai bagian dari pergerakan ekonomi dapat memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis

Dengan dikeluarkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka untuk operasionalisasi peraturan perundang-undangan tersebut perlu ditindaklanjuti dengan Peraturan Daerah di tingkat Kabupaten/Kota. Secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai aturan pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Berdasarkan Pasal 22 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, bahwa Pimpinan SKPD dalam menyusun Rancangan Perda disertai dengan naskah akademik/ penjelasan/ keterangan yang memuat pokok pikiran dan muatan dari Rancangan Peraturan Daerah tersebut. Amanat untuk mengkaji suatu rancangan Perda dengan naskah akademik sebenarnya diperintahkan oleh UU No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Namun berdasarkan Permendagri di atas, juga disebutkan bahwa tidak setiap Perda memerlukan naskah akademik sehingga jika melihat lingkup perubahan materi pengaturan bangunan gedung cukup dibuat dalam bentuk penjelasan atau keterangan.

Adapun proses Penyusunan Keterangan Tentang Pokok-pokok Perubahan Perda No 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung ini didasarkan kepada hasil evaluasi terhadap Perda Bangunan Gedung Kota Bandung yang esensi dan materinya harus disesuaikan karena adanya peraturan perundang-undangan baru

yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (UUCK) dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang harus menjadi acuan. Oleh karena itu diperlukan perubahan terhadap Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Bangunan Gedung.

Dengan mempertimbangkan hal-hal tersebut diatas, Penyusunan Keterangan Tentang Pokok-pokok Perubahan Perda No 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung ini penting dilakukan untuk memberikan gambaran tentang kebijakan nasional dalam pengaturan bangunan gedung yang secara teknis harus dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah selaras dengan situasi, kondisi serta isu-isu strategis perekonomian di Kota Bandung sebagai bahan untuk memudahkan proses perumusan kebijakan, strategi dan skala prioritas pembangunan Kota Bandung kedepan.

1.2. Identifikasi Masalah

Pasca diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia menghadapi berbagai perubahan nomenklatur dan ketentuan dalam kedua peraturan perundang-undangan tersebut. Beberapa perubahan yang terkait dengan kondisi penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut dapat dijelaskan sebagai berikut:

1. Terkait dengan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang terintegrasi dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG). Ditambah perubahan aspek teknis dalam bentuk pemeriksaan kesesuaian standar teknis bangunan Gedung dalam dokumen Rekomendasi Teknis yang sekarang dilakukan oleh TPA dan TPT.
2. Terkait Pendataan Bangunan Gedung, berupa proses PBG dan SBKBG yang terintegrasi dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG) berbasis online sehingga menghasilkan pangkalan data (*database*) bangunan gedung yang bermanfaat sebagai instrumen pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Bandung.
3. Terkait dengan Sertifikat Laik Fungsi (SLF), masuknya SLF sebagai instrumen pengendalian kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai jaminan

keselamatan dalam pemanfaatannya ke dalam Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (SIMBG).

4. Terkait dengan Pemeriksaan Berkala, yang berkaitan dengan perpanjangan SLF namun masih belum banyak daerah di Indonesia yang melaksanakannya untuk memeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung secara berkala, sehingga penurunan keandalan bangunan gedung dapat diketahui dalam waktu tertentu agar terhindar dari kegagalan bangunan gedung yang berakibat korban jiwa.
5. Terkait dengan Tim Profesi Ahli (TPA), karena masih sangat baru sehingga perlu pengaturan dan penyesuaian sebagai tim ahli yang membantu aparatur pemerintah daerah untuk memberikan rekomendasi profesional teknis tertentu dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
6. Terkait dengan Tim Penilai Teknis (TPT) dan Penilik, berkaitan dengan pembagian tugas ASN dan lingkup obyek bangunan Gedung yang menjadi lingkup tanggung jawabnya.

Melihat perubahan nomenklatur, sistem, prosedur dan arah penyelenggaraan bangunan gedung di daerah di Indonesia sebagaimana telah dijelaskan di atas, maka diperlukan upaya untuk meningkatkan kualitas dan kuantitas penerapan ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk mendorong peningkatan kualitas dan kuantitas penerapan ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, dibutuhkan regulasi di tingkat daerah yang mengatur secara lebih teknis mengenai ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung sesuai kondisi lokal di setiap daerah dan berdasarkan ketentuan di tingkat nasional. Oleh karena itu, peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung sangat dibutuhkan. Beberapa pertimbangan yang melandasi pembentukan peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung yaitu:

- Landasan Filosofis yaitu penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- Landasan Sosiologis yaitu penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;

- Landasan Yuridis yaitu untuk melaksanakan ketentuan Pasal 347 ayat (2) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, yaitu terjadinya perubahan signifikan berkenaan dengan nomenklatur, semula bernama Izin Mendirikan Bangunan, menjadi Persetujuan Bangunan Gedung. Selain itu, terdapat pula substansi materi yang diatur dalam Perda No 14 Tahun 2018 yang harus disesuaikan dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Selanjutnya dengan adanya peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung maka tujuan yang diharapkan dapat dicapai yaitu:

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

Untuk mencapai tujuan tersebut, dalam skala Kota Bandung maka diperlukan perubahan atas peraturan daerah yang mengatur ketentuan penyelenggaraan bangunan gedung dengan lingkup pengaturan meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, standar teknis bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, Tim Profesi Ahli, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi administratif, serta ketentuan peralihan.

1.3. Tujuan Dan Kegunaan Kegiatan Penyusunan Penjelasan

Penyusunan Keterangan Tentang Pokok-pokok Perubahan Perda No 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung ini dilaksanakan dengan tujuan untuk menghasilkan dokumen yang dapat dipertanggungjawabkan baik secara akademis maupun praktis yang mendasari materi muatan yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Perubahan Atas Perda No 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung serta sebagai dokumen penunjang dalam proses pembentukan Perda. Sebagaimana yang dijelaskan dalam tujuan di atas, maka

manfaat dari penyusunan Keterangan Tentang Pokok-pokok Perubahan Perda No 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung ini yaitu:

- Sebagai penjelasan sistematis yang mendasari muatan pengaturan dalam Raperda;
- Sebagai substansi acuan atau referensi dalam pembahasan Raperda;
- Sebagai dokumen penunjang dalam proses pembentukan Perda.

1.4. Metode Penyusunan Keterangan Tentang Pokok-pokok Perubahan Perda No 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung

Metode penyusunan dilaksanakan dengan beberapa tahap dan kegiatan sebagai berikut:

1. Tahap Persiapan, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
 - a. Pembentukan Tim Penyusun;
 - b. Penyusunan Metodologi dan Rencana Kerja;
2. Tahap Pengumpulan Data dan Informasi, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
 - a. Inventarisasi substansi pengaturan baru dalam Peraturan Perundang-undangan yang baru.
 - b. Inventarisasi substansi materi muatan Raperda
 - c. Kompilasi Data dan Informasi.
3. Tahap Analisis, yang terdiri dari beberapa kegiatan:
 - a. Analisis Kepustakaan (literatur, perundangan, standar, dan pedoman, proses dan kelembagaan penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Bandung);
 - b. Analisis Permasalahan.
 - c. Tahap Penyusunan, disesuaikan dengan ketentuan dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
 - d. Tahap Pembahasan yang dilakukan dengan melibatkan Perangkat Daerah terkait di lingkungan Pemerintah kota Bandung dan pakar/tenaga ahli/akademisi.
 - e. Tahap Finalisasi, yang dilakukan untuk menyempurnakan dokumen ini sesuai masukan dari hasil pembahasan bersama Perangkat Daerah dan pakar/tenaga ahli/akademisi.

BAB 2

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT

2.1. Peraturan Perundang-undangan Yang Bersifat Atribusi

Peraturan Perundang-undangan yang bersifat atribusi merupakan peraturan Perundang-undangan yang memberikan kewenangan kepada institusi yang bersangkutan, dalam hal ini Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan penetapan peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan, dalam hal ini peraturan daerah. Peraturan Perundang-undangan yang bersifat atribusi dapat dijelaskan sebagai berikut.

2.1.1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan konstitusi Negara dimana dalam konstelasi peraturan perundangan-undangan memiliki tata urutan paling tinggi. Oleh karena itu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional dari peraturan perundangan-undangan di bawahnya. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan kewenangan kepada pemerintahan daerah untuk dapat menetapkan peraturan daerah. Hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”. Atas dasar kewenangan yang diberikan oleh konstitusi tersebut, maka salah satu kewenangan pemerintahan daerah adalah menetapkan peraturan daerah.

2.1.2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah

Berdasarkan amanat dari konstitusi tersebut, maka ketentuan mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang

Pemerintahan Daerah, dalam Pasal 1 diatur mengenai beberapa batasan pengertian sebagai berikut:

- Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
- Peraturan daerah yang selanjutnya disebut Perda adalah peraturan daerah provinsi dan/atau peraturan daerah kabupaten / kota.

Selanjutnya dalam Pasal 236 diatur bahwa untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk perda. Perda dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama Kepala Daerah.

Perda sebagai bagian dari sistem peraturan Perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum.

2.1.3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Perubahan Undang - Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950

Kewenangan dari konstitusi Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, perihal penyusunan dan penetapan peraturan daerah diberikan kepada pemerintahan daerah, dalam hal ini kota Bandung sebagai daerah otonom. Oleh karena itu daerah ini dibentuk untuk mengemban kewenangan tersebut, landasan yuridis berikutnya adalah peraturan Perundang-undangan yang menetapkan kota Bandung sebagai daerah otonom.

Dalam Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia dahulu) tentang Pembentukan Kota-kota Besar dan Kota-kota Kecil di Jawa, dinyatakan bahwa Bandung adalah daerah kota besar yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam lingkungan Provinsi Jawa Barat.

Atas dasar itu, 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950, menegaskan pembentukan Kota Bandung sebagai daerah otonom yang selanjutnya memiliki kewenangan penyelenggaraan pemerintahan daerah, termasuk penetapan Perda.

2.2. Peraturan Perundang-undangan Yang Bersifat Delegasi

Peraturan Perundang-undangan yang bersifat delegasi merupakan peraturan Perundang-undangan yang memberikan delegasi atau amanat untuk menyusun dan menetapkan peraturan Perundang-undangan turunannya, dalam hal ini peraturan daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung. Peraturan Perundang-undangan yang bersifat delegasi dapat dijelaskan sebagai berikut:

2.2.1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengamanatkan disusunnya Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sebagai peraturan pelaksanaan dari Undang-Undang ini. Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah diamanatkan di dalam Undang-Undang Bangunan Gedung pada bagian Penjelasan Umum.

Penjelasan Umum Undang-Undang Bangunan Gedung berbunyi: *“Undang-Undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan Perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam Undang-Undang lain yang terkait dalam pelaksanaan Undang-Undang ini.”*

2.2.2. Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang 28 Tahun 2002

Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah juga masih diamanatkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Terdapat 2 pasal dan 1 penjelasan yang memperlihatkan perlunya keberadaan Peraturan Daerah (Perda) mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, yaitu:

- Pasal 77 ayat (4) dan (9), yaitu:

- (4) Pengawasan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Pemerintah Daerah.
- (9) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Pembongkaran Bangunan Gedung dan penetapan atau persetujuan pemerintah daerah.
- Pasal 133 ayat (3) dan (4), yaitu:
- (3) Dalam hal BGN yang dibangun lebih dari 8 (delapan) lantai, harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan dengan mempertimbangkan:
- a. kebutuhan;
 - b. peraturan daerah setempat terkait ketinggian bangunan atau jumlah lantai; dan
 - c. koefisien perbandingan antara nilai harga tanah dengan nilai harga Bangunan Gedung.
- Bagian Penjelasan di paragraf terakhir, yaitu Peraturan Pemerintah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan Perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, Standarisasi nasional, maupun Peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan Perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini.

2.3. Peraturan Perundang-undangan Terkait Teknis Pembentukannya

Peraturan Perundang-undangan terkait teknis pembentukannya merupakan peraturan Perundang-undangan yang memberikan ketentuan mengenai teknis penyusunan dan penetapan peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan daerah sebagai produk hukum daerah. Peraturan ini terkait teknis pembentukannya dapat dijelaskan sebagai berikut.

2.3.1. Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019

Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 merupakan peraturan Perundang-undangan yang mengatur mengenai ketentuan teknis pembentukan seluruh peraturan Perundang-undangan, baik pada tingkat nasional maupun pada tingkat daerah. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan dasar ketentuan teknis pembentukan peraturan Perundang-undangan, termasuk dalam hal ini pembentukan peraturan daerah. Dalam Pasal 1 dijelaskan mengenai pengertian sebagai berikut:

- Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan dan pengundangan.
- Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan

Selanjutnya dalam Pasal 7 diatur bahwa jenis dan hierarki peraturan Perundang-undangan terdiri dari:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945,
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat,
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang,
4. Peraturan Pemerintah,
5. Peraturan Presiden,
6. Peraturan Daerah Provinsi, dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Dalam Lampiran II Teknik Penyusunan Peraturan Perundang-undangan, diatur secara umum mengenai kerangka peraturan Perundang-undangan yang meliputi:

1. Judul,
2. Pembukaan, yang meliputi:
 - a. Frasa:“Dengan Rahmat Tuhan Yang Maha Esa”,
 - b. Jabatan pembentuk peraturan Perundang-undangan,

- c. Konsideran,
 - d. Dasar hukum,
 - e. Diktum.
3. Batang Tubuh, yang meliputi:
 - a. Ketentuan umum,
 - b. Materi pokok yang diatur,
 - c. Ketentuan peralihan (jika diperlukan),
 - d. Ketentuan penutup.
 4. Penutup,
 5. Penjelasan (jika diperlukan),
 6. Lampiran (jika diperlukan).

2.3.2. Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah sebagaimana telah diubah dengan Permendagri Nomor 120 Tahun 2018 merupakan peraturan Perundang-undangan turunan dari Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Bila dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan diatur ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan, maka dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah diatur ketentuan pembentukan produk hukum daerah. Oleh karena itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah menjadi landasan pembentukan produk hukum daerah, termasuk dalam hal ini adalah pembentukan peraturan daerah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, dalam Pasal 2 diatur bahwa produk hukum daerah berbentuk peraturan dan penetapan. Selanjutnya dalam Pasal 3 diatur bahwa produk hukum daerah yang berbentuk peraturan terdiri atas peraturan daerah, peraturan kepala daerah, peraturan bersama kepala daerah, dan peraturan DPRD.

Dalam Pasal 10 diatur bahwa perencanaan Rancangan Peraturan Daerah Provinsi meliputi kegiatan yang salah satunya adalah penyusunan Propemperda.

Dalam Pasal 11 diatur bahwa Gubernur menugaskan pimpinan perangkat daerah dalam penyusunan Propemperda di lingkungan pemerintah daerah provinsi. Selanjutnya dalam Pasal 22 diatur bahwa Pemrakarsa dalam mempersiapkan rancangan perda Provinsi disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik, maka pimpinan Perangkat Daerah kemudian menyusun Rancangan Perda disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.

Rancangan Peraturan Daerah yang disertai penjelasan atau keterangan telah melalui pengkajian dan penyelarasan, yang terdiri atas:

- Latar belakang dan tujuan penyusunan,
- Sasaran yang akan diwujudkan,
- Pokok pikiran, ruang lingkup, atau objek yang akan diatur, dan
- Jangkauan dan arah pengaturan.

Sistematika penjelasan atau keterangan adalah sebagai berikut:

- Judul;
- Kata pengantar,
- Daftar isi terdiri dari:
 - BAB I Pendahuluan,
 - BAB II Evaluasi dan Analisis Peraturan Perundang-undangan terkait,
 - BAB III Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Perda,
 - BAB IV Penutup.
- Daftar pustaka,
- Lampiran Rancangan Perda, jika diperlukan.

Dalam Pasal 30 diatur bahwa Sekretaris Daerah Provinsi menugaskan kepala perangkat daerah yang membidangi hukum Provinsi untuk mengoordinasikan pengharmonisasian, pembulatan dan pematapan konsepsi rancangan perda Provinsi, dengan dapat mengikut sertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Dalam Pasal 25 diatur bahwa Gubernur membentuk Tim penyusun Rancangan Perda Provinsi yang ditetapkan dengan keputusan Gubernur, dengan susunan keanggotaan terdiri atas:

- Gubernur
- Sekretaris Daerah (Sekda),

- Perangkat daerah pemrakarsa,
- Perangkat daerah yang membidangi hukum Provinsi,
- Perangkat daerah terkait,
- Perancang peraturan Perundang-undangan.

Ketentuan-ketentuan tersebut diatas berlaku secara *mutatis mutandis* terhadap penyusunan rancangan peraturan daerah Kabupaten/Kota sebagaimana diamanatkan dalam Pasal 24 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015.

2.4. Peraturan Perundang-undangan Terkait Substansi Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Peraturan perundang-undangan terkait substansi penyelenggaraan bangunan gedung merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau acuan substansial, khususnya dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia yang bersifat pokok dan normatif. Sebagai turunan dari Undang-Undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (BG).

Sebagai peraturan operasionalisasinya, telah ditetapkan Pedoman Teknis bidang penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri. Terdapat 1 Peraturan Presiden dan 25 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum sebagai landasan substansial penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan, yang meliputi:

1. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Rumah dan Bangunan Gedung Tahan Gempa,
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung,
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan,
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Rusuna Bertingkat Tinggi,

6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan,
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan,
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi,
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung,
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara,
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 tentang Perawatan dan Pemeliharaan Bangunan Gedung,
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota,
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan,
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 tentang Manajemen Proteksi Kebakaran di Perkotaan,
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung,
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung,
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan,
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2014 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3) Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum,
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 01/PRT/M/2015 tentang Bangunan Cagar Budaya yang Dilestarikan,
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 02/PRT/M/2015 tentang Bangunan Gedung Hijau,
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 12/PRT/M/2017 tentang Rancang Bangun,
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14/PRT/M/2017 tentang Kemudahan Bangunan Gedung,

23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 2/PRT/M/2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2014 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3) Konstruksi Bidang Pekerjaan Umum,
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22/PRT/M/2018 tentang Bangunan Gedung Negara,
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung,
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18/PRT/M/2021 tentang Pembongkaran Bangunan Gedung,
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19/PRT/M/2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang dilestarikan,
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21/PRT/M/2021 tentang Kinerja Bangunan Gedung Hijau,

Selain Pedoman Teknis dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung juga terdapat Standar Teknis sebagai acuan standarisasi dalam bentuk Standar Nasional Indonesia. Terdapat 37 Standar Nasional Indonesia (SNI) dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi:

1. SNI 1726:2019 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung dan non gedung
2. SNI 1727:2013 Beban minimum untuk perancangan bangunan gedung dan struktur lain
3. SNI 03-1734-1989 Petunjuk perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung
4. SNI 2847:2019 Persyaratan beton struktural untuk bangunan gedung
5. SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung
6. SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton
7. SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal
8. SNI 03-3449-2002 Tata cara perancangan campuran beton ringan dengan agregat ringan
9. SNI 1729:2015 Spesifikasi untuk bangunan gedung baja struktural

10. SNI 7973:2013 Spesifikasi desain untuk konstruksi kayu
11. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung
12. SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung
13. SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung
14. SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung
15. SNI 03-6574-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung
16. SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung
17. SNI IEC 60038:2013 Tegangan standar IEC
18. SNI 0225:2011 Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2011 (PUIL 2011)
19. SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga
20. SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan (SPDDT)
21. SNI 6390:2011 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung
22. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung
23. SNI 6197:2011 Konservasi energi sistem pencahayaan pada Bangunan Gedung
24. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung
25. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung
26. SNI 03-6481-2000 Sistem plambing
27. SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan
28. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau
29. SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan
30. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan

31. SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan
32. SNI 6389:2011 Konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung
33. SNI 6390:2011 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung
34. SNI 6196:2011 Prosedur audit energi pada Bangunan Gedung
35. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung
36. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift)
37. SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet

Pedoman Teknis dan Standar Teknis dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung menjadi pelengkap dari pokok-pokok dan normatif yang telah dinyatakan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

BAB 3

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

3.1. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Jangkauan dan arah pengaturan dari penyusunan Keterangan Perubahan atas Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung dijabarkan dalam sub-bab di bawah ini.

3.2. Ruang Lingkup Materi Muatan

Ruang Lingkup dari Perubahan Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, Penilik, sekretariat, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sanksi administratif, ketentuan penyidikan dan ketentuan pidana, serta ketentuan peralihan. Sedangkan ketentuan persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan untuk bangunan gedung fungsi khusus tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, karena merupakan kewenangan Pemerintah Pusat.

3.2.1 Judul

Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung.

Rancangan Peraturan Daerah ini bersifat perubahan, karena perubahan materi yang dilakukan tidak melebihi 50% dari materi. Adapun susunan bab dan pasal relatif masih sama dengan Perda lama, hanya terdapat perubahan atau sisipan atau penambahan atau bahkan penghapusan.

3.2.2 Ketentuan Umum

A. Pengertian

Beberapa pengertian yang diatur dalam Peraturan Daerah ini yaitu:

1. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara

Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

2. Daerah Kota adalah Kota Bandung.
3. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
6. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang mendapat pendelegasian wewenang dari Wali Kota dalam mengelola Bangunan Gedung.
7. Satuan Polisi Pamong Praja Kota Bandung yang selanjutnya disebut SatPol. PP adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kota Bandung.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
10. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
11. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

12. Bangunan Gedung Adat adalah Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat Sunda sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
13. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional adalah Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat (Sunda) sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
14. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kaveling atau persil.
15. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
16. Fasilitas adalah semua atau sebagian dari kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung dan lingkungannya agar dapat diakses dan dimanfaatkan oleh semua orang.
17. Aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi semua orang guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupannya.
18. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan standar teknisnya.
19. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
20. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.

21. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
22. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
23. Permohonan Persetujuan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah Kota untuk mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.
24. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
25. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
26. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
27. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.
28. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan/tanah perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
29. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan/tanah perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

30. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
31. Standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
32. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standardisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
34. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
35. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
36. 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.
37. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
38. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan

perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

39. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Profesi Ahli yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan standar teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
40. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
41. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
43. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung dapat dimanfaatkan.
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
46. Pestaarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
47. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.

48. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
49. Pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, adalah upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
50. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
51. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
52. 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.
53. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
54. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
55. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
56. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis

atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

57. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan PBG yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
58. Sumber Daya Manusia yang selanjutnya disingkat SDM adalah individu produktif yang bekerja sebagai penggerak suatu organisasi, baik itu di dalam institusi maupun perusahaan yang memiliki fungsi sebagai aset sehingga harus dilatih dan dikembangkan kemampuannya.
59. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta 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 Daerah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
62. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
63. Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan

tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

64. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
65. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
66. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
67. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
68. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
69. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
70. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota
71. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKBG.
72. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan

kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

73. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
74. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
75. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
76. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
77. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
78. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh pemerintah Daerah kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
79. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
80. Identitas kota adalah karakter bangunan dan lingkungan yang menunjukkan ciri khas dan mewakili kondisi sosial-budaya kota.

B. Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Maksud penyusunan rancangan Peraturan Daerah tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung adalah sebagai pengaturan lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Hal ini untuk pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Bandung.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

1. Mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. Mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Lingkup Rancangan Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, Penilik, Sekretariat, Peran Masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana, dan peralihan.

Untuk Bangunan Gedung Fungsi Khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini maka harus mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.

3.2.3. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

3.2.3.1 . Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR dan/atau RTBL.

Fungsi Bangunan Gedung meliputi:

- a. Bangunan Gedung Fungsi Hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal, dapat berbentuk:
 - 1) bangunan rumah tinggal tunggal;
 - 2) bangunan rumah tinggal deret;
 - 3) bangunan rumah tinggal kopel;
 - 4) bangunan rumah tinggal susun; dan
 - 5) bangunan rumah tinggal sementara.

- b. Bangunan Gedung Fungsi Keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah, dapat berbentuk:
 - 1) bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - 2) bangunan gereja, kapel;
 - 3) bangunan pura;
 - 4) bangunan vihara;
 - 5) bangunan kelenteng; dan
 - 6) bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

- c. Bangunan Gedung Fungsi Usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha, dapat berbentuk:
 - 1) Bangunan Gedung Perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
 - 2) Bangunan Gedung Perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - 3) bangunan gedung pabrik;
 - 4) bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - 5) bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - 6) bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - 7) bangunan gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

- d. Bangunan Gedung Sarana Transportasi, dapat berbentuk:
 - 1) bangunan gedung terminal utama seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, terminal monorail, stasiun MRT (*Mass Rapid Transit*), terminal peti kemas, bandar udara dan pusat pergantian antar moda (*Interchange*);
 - 2) bangunan gedung terminal sekunder seperti halte bus, halte monorail dan halte MRT.

- e. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya, dapat berbentuk:
 - 1) bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - 2) bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - 3) bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
 - 4) bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - 5) bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.

- f. Bangunan Gedung Fungsi Khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan

- g. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama merupakan kombinasi lebih dari satu fungsi, dapat berbentuk:
 - 1) bangunan rumah dengan toko (*ruko*);
 - 2) bangunan rumah dengan kantor (*rukan*);
 - 3) bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran;
 - 4) bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan;
 - 5) dan sejenisnya.

3.2.3.2. Klasifikasi Bangunan Gedung

Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung. Fungsi bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan:

1. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
 - a. bangunan gedung sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah memiliki desain prototip;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana, yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; serta
 - c. bangunan gedung khusus, yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

2. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
 - a. bangunan gedung darurat atau sementara, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. bangunan gedung semi permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; serta
 - c. bangunan gedung permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

3. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
 - a. Tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - b. Tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; serta

- c. Tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
4. Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Kota Bandung berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa disesuaikan dengan ketentuan standar teknis dan/atau peraturan perundang-undangan terkait.
5. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
 - a. bangunan gedung di lokasi renggang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; serta
 - c. bangunan gedung di lokasi padat, yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
6. Klasifikasi berdasarkan ketinggian bangunan gedung meliputi:
 - a. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai; serta
 - c. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu bangunan gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.
7. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
 - a. bangunan gedung milik negara, yaitu bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
 - b. bangunan gedung milik perorangan, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan;serta

- c. bangunan gedung milik badan usaha, yaitu bangunan gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

3.2.3.3. Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari bangunan gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR, dan/atau RTBL. Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung. Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan PBG berdasarkan RDTR dan/atau RTBL, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

3.2.3.4. Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan PBG baru. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR dan/atau RTBL. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang baru. Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung. Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

3.2.4. Persyaratan Bangunan Gedung

A. Umum

Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung. Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:

- a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

- b. Status Kepemilikan Bangunan Gedung, serta
- c. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

B. Persyaratan Administrasi

1) Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain. Status hak atas tanah diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah. Dalam hal tanahnya milik pihak 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 memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

2) Kepemilikan Bangunan Gedung

Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud diatas dilakukan pada saat proses PBG dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.

Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

3) Persetujuan Bangunan Gedung (PBG)

Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan PBG kepada Walikota untuk melakukan kegiatan:

- ❖ Pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung.

- ❖ Rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
- ❖ Pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kota (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.

Surat Keterangan Rencana Kota (KRK) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

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

Dalam surat Keterangan Rencana Kota tersebut dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

4) PBG di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.

PBG untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud diatas wajib mendapat Pertimbangan Teknis TPA dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat, serta wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

5) Kelembagaan

Dokumen Permohonan PBG disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan. Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung. Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud mempertimbangkan faktor:

- a. Efisiensi dan efektivitas;
- b. Mendekatkan pelayanan pemberian PBG kepada masyarakat;
- c. Fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
- d. Kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi Bangunan Gedung pasca bencana.

C. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

A). Umum

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:

1. persyaratan tata bangunan dan lingkungan; serta
2. persyaratan keandalan bangunan.

B). Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL. Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL kepada masyarakat secara cuma-cuma. Informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan. Bangunan gedung yang dibangun sebagai berikut ini:

- a. di atas prasarana dan sarana umum;
- b. di bawah prasarana dan sarana umum;
- c. di bawah atau di atas air;
- d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
- e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
- f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP);

harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.

C). Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung

Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan walikota tentang RTBL, dimana harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

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. Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TPA dan pendapat masyarakat. Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban. 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. Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan. Pondasi, dinding dan atap bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

2. Persyaratan Tata Ruang Dalam

Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung. 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. Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya. 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.

3. Persyaratan Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan Dengan Lingkungan

Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung. Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya meliputi:

a. Persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP)

RTHP adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, dan sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas). Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir serta ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan. Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan walikota sebagai acuan bagi penerbitan PBG.

b. Persyaratan Ruang Sempadan Bangunan Gedung

Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait

sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.

Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan, dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

c. Persyaratan Tapak Besmen Terhadap Lingkungan

Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah. Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah (tidak boleh melewati garis sempadan bangunan) dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

d. Ketinggian Pekarangan Dan Lantai Dasar Bangunan

Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan. Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

Permukaan atas dari lantai denah (dasar) memiliki ketentuan sebagai berikut:

- sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
- sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan;
- dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam poin pertama, tidak berlaku jika letak lantai-lantai itu lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah dengan kemiringan.

e. Daerah Hijau Pada Bangunan (DHB)

DHB dapat berupa taman atap (roof garden) atau penanaman pada sisi bangunan. DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% dari RTHP.

f. Tata Tanaman

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

g. Pencapaian, Sirkulasi dan Fasilitas Parkir

Pencapaian (*entrance*) ke dalam tapak untuk bangunan gedung tidak boleh mengganggu lingkungan sekitar serta harus mengikuti standar teknis dan/atau pedoman teknis yang berlaku.

Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan oleh Kementerian Perhubungan, Direktorat Jenderal Perhubungan Darat. Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan. Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

h. Pertandaan (*Signage*)

Pertandaan (*signage*) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) bangunan gedung diatur dalam Peraturan Walikota.

i. Pencahayaan Ruang Luar Bangunan Gedung

Pencahayaan ruang luar bangunan gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi. Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum serta tidak mengganggu pengendara di jalan.

D). Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL). Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL dan UPL disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

E). Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Dokumen RTBL memuat muatan pengaturan penataan bangunan dan lingkungan suatu kawasan yang meliputi:

1. Program Bangunan Dan Lingkungan

Program bangunan dan lingkungan memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana

pencapaian, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

2. Rencana Umum Dan Panduan Rancangan,

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

3. Rencana Investasi

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

4. Ketentuan Pengendalian Rencana

Ketentuan pengendalian rencana merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

5. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

Pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan

lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan. RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini. RTBL ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

F). Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung terhadap Beban Muatan

a. Persyaratan Struktur Bangunan Gedung

Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan dan dilaksanakan agar kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan keselamatan (*safety*), serta memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.

b. Pembebanan pada Bangunan Gedung

Analisis struktur harus dilakukan untuk memeriksa respon struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur, termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa) dan beban khusus.

Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban harus mengikuti:

- a) SNI 1726:2012 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk struktur bangunan gedung dan non gedung, atau edisi terbaru; dan
- b) SNI 1727:2013 Beban minimum untuk perancangan bangunan gedung dan struktur lain, atau edisi terbaru.

c. Struktur Atas Bangunan Gedung

Perencanaan konstruksi beton harus mengikuti:

- a) SNI 03-1734-1989 Petunjuk perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru;
- b) SNI 2847:2013 Persyaratan beton struktural untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru;
- c) SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru;
- d) SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru;
- e) SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru; dan
- f) SNI 03-3449-2002 Tata cara perancangan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru.

Sedangkan untuk perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang harus mengikuti:

- a) Tata Cara Perencanaan dan Pelaksanaan Konstruksi Beton Pracetak dan Prategang untuk Bangunan Gedung;

- b) Metoda Pengujian dan Penentuan Parameter Perencanaan Tahan Gempa Konstruksi Beton Pracetak dan Prategang untuk Bangunan Gedung; dan
- c) Spesifikasi Sistem dan Material Konstruksi Beton Pracetak dan Prategang untuk Bangunan Gedung.

Perencanaan konstruksi baja harus mengikuti:

- a) SNI 1729:2015 Spesifikasi untuk bangunan gedung baja struktural, atau edisi terbaru;
- b) Tata Cara dan/atau pedoman lain yang masih terkait dalam perencanaan konstruksi baja;
- c) Tata Cara Pembuatan atau Perakitan Konstruksi Baja; dan
- d) Tata Cara Pemeliharaan Konstruksi Baja Selama Pelaksanaan Konstruksi.

Perencanaan konstruksi kayu harus mengikuti:

- a) SNI 7973:2013 Spesifikasi desain untuk konstruksi kayu, atau edisi terbaru;
- b) SNI 2407:2008 Tata cara pengecatan kayu untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru;
- c) Tata Cara Perencanaan Konstruksi Kayu untuk Bangunan Gedung; dan
- d) Tata Cara Pembuatan dan Perakitan Konstruksi Kayu.

Perencanaan konstruksi bambu harus memenuhi kaidah-kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Perencanaan konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus harus dilaksanakan oleh ahli struktur yang terkait dalam bidang bahan dan teknologi khusus tersebut.

Selain pedoman yang spesifik untuk masing-masing jenis konstruksi, standar teknis lainnya yang terkait dalam perencanaan suatu bangunan yang harus mengikuti:

- a) SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan dan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru;
- b) SNI 03-1745-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pipa tegak dan slang untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru;
- c) SNI 03-1977-1990 Spesifikasi koordinasi modular untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru;
- d) SNI 03-2394-1991 Tata cara perencanaan dan perancangan bangunan kedokteran nuklir di rumah sakit, atau edisi terbaru;
- e) SNI 03-2395-1991 Tata cara perencanaan dan perancangan bangunan radiologi di rumah sakit, atau edisi terbaru;
- f) SNI 03-2397-1991 Tata cara perancangan bangunan sederhana tahan angin, atau edisi terbaru;
- g) SNI 2404:2015 Tata cara pengendalian serayangan rayap tanah pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru;
- h) SNI 2405:2015 Tata cara pengendalian serangan rayap tanah pada bangunan rumah dan gedung paska konstruksi, atau edisi terbaru;
- i) SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan akses bangunan dan akses lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru;

d. Struktur Bawah Bangunan Gedung

Perhitungan daya dukung dan penurunan pondasi dilakukan sesuai teori mekanika tanah yang baku dan lazim dalam praktek, berdasarkan parameter tanah yang ditemukan dari penyelidikan tanah dengan memperhatikan nilai tipikal dan korelasi tipikal dengan parameter tanah yang lain. Dalam hal perencanaan atau metode pelaksanaan menggunakan pondasi yang belum diatur dalam SNI dan/atau mempunyai paten dengan metode konstruksi yang belum dikenal, harus mempunyai sertifikat yang dikeluarkan instansi yang berwenang. Apabila perhitungan struktur menggunakan perangkat lunak, harus menggunakan perangkat lunak yang diakui oleh asosiasi terkait.

e. Keandalan Bangunan Gedung

Untuk menentukan tingkat keandalan struktur bangunan, harus dilakukan pemeriksaan keandalan bangunan secara berkala sesuai dengan ketentuan dalam Pedoman/Petunjuk Teknis Tata Cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung. Untuk mencegah terjadinya keruntuhan struktur yang tidak diharapkan, pemeriksaan keandalan bangunan harus dilakukan secara berkala sesuai dengan pedoman/ petunjuk teknis yang berlaku. Bahan struktur yang digunakan harus sudah memenuhi semua persyaratan keamanan, termasuk keselamatan terhadap lingkungan dan pengguna bangunan, serta sesuai standar teknis (SNI) yang terkait.

1. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung terhadap Bahaya Kebakaran

a. Sistem Proteksi Pasif

Pada sistem proteksi pasif yang perlu diperhatikan meliputi persyaratan kinerja, ketahanan api dan stabilitas, tipe konstruksi tahan api, tipe konstruksi yang diwajibkan, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Sistem proteksi pasif tersebut harus mengikuti:

- a) SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan dan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung; dan
- b) SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung.

b. Sistem Proteksi Aktif

Pada sistem proteksi aktif yang perlu diperhatikan meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendalian asap kebakaran, dan pusat pengendali kebakaran.

Sistem proteksi aktif tersebut harus mengikuti:

- a) SNI 03-1745-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem pipa tegak dan slang untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
- b) SNI 03-3985-2000 Tata cara perencanaan, pemasangan dan pengujian sistem deteksi dan alarm kebakaran untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;

- c) SNI 03-3989-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sistem springkler otomatis untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
- d) SNI 03-6571-2001 Sistem pengendalian asap kebakaran pada bangunan gedung; dan
- e) SNI 03-7012-2004 Sistem manajemen asap di dalam mal, atrium, dan ruangan bervolume besar.

c. Persyaratan Jalan Keluar dan Aksesibilitas untuk Pemadaman Kebakaran

Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, dan perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran tersebut harus mengikuti:

- a) SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan akses bangunan dan akses lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung; dan
- b) SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada gedung.

d. Persyaratan Pencahayaan Darurat, Tanda Arah Keluar/Eksit, dan Sistem Peringatan Bahaya

Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar/eksit, dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan yang jelas bagi pengguna bangunan gedung dalam keadaan darurat untuk dapat menyelamatkan diri, yang meliputi sistem pencahayaan darurat, tanda arah keluar/eksit, dan sistem peringatan bahaya.

Pencahayaan darurat, tanda arah keluar, dan sistem peringatan bahaya dalam gedung harus mengikuti SNI 03-6574-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung.

e. Persyaratan Komunikasi Dalam Bangunan Gedung

Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung dimaksudkan sebagai penyediaan sistem komunikasi baik untuk keperluan internal bangunan maupun untuk hubungan ke luar, pada saat terjadi kebakaran dan/atau kondisi darurat lainnya. Termasuk antara lain: sistem telepon, sistem tata suara, sistem voice evacuation, dll.

f. Persyaratan Instalasi Bahan Bakar Gas

Jenis bahan bakar gas yang dimaksud meliputi:

a) Gas Kota.

Gas kota yang dipakai umumnya berupa gas alam (natural gas), yang terdiri dari kandungan methane (CH_4) dan ethane (C_2H_6). Ketentuan teknis dari gas ini mengikuti standar yang dikeluarkan oleh pemasok gas tersebut.

b) Gas elpiji (LPG = Liquefied Petroleum Gasses).

Gas elpiji, terdiri dari propane (C_3H_8) dan butane (C_4H_{10}). Ketentuan teknis dari gas ini mengikuti standar yang dikeluarkan oleh pemasok gas tersebut. Dalam hal masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

g. Manajemen Penanggulangan Kebakaran

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

2. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung terhadap Bahaya Petir dan Bahaya Kelistrikan

a. Persyaratan Instalasi Proteksi Petir

Persyaratan proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, dan pemeriksaan dan pemeliharaan. Persyaratan sistem proteksi petir harus memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung.

b. Persyaratan Sistem Kelistrikan

Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan dan pengujian, dan pemeliharaan.

Persyaratan sistem kelistrikan harus mengikuti:

- a) SNI IEC 60038:2013 Tegangan standar IEC, atau edisi terbaru;
- b) SNI 0225:2011 Persyaratan Umum Instalasi Listrik 2011 (PUIL 2011), atau edisi terbaru;
- c) SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru;
- d) SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan (SPDDT), atau edisi terbaru.

G). Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi

1. Persyaratan Sistem Penghawaan

Sistem penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya. 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.

Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti:

- a. SNI 6390:2011 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau
- d. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

2. Persyaratan Sistem Pencahayaan

Sistem pencahayaan bangunan gedung dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya. 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.

Sistem pencahayaan buatan 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.

Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti:

- a. SNI 6197:2011 Konservasi energi sistem pencahayaan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
- d. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

3. Persyaratan Sistem Sanitasi

Sistem sanitasi bangunan gedung dapat berupa:

a. Sistem Air Minum dalam Bangunan Gedung

Sistem air minum dalam bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya. Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:

- i. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
- ii. SNI 03-6481-2000 Sistem plambing, atau edisi terbaru, dan
- iii. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

b. Sistem Pengolahan Dan Pembuangan Air Limbah/Kotor

Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor 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.

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.

Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti:

- i. SNI 03-6481-2000 Sistem plambing, atau edisi terbaru,
- ii. SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru,
- iii. SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkap bau, atau edisi terbaru dan/atau
- iv. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

c. Persyaratan Instalasi Gas Medik

Persyaratan instalasi gas medik wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya. Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacuum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.

Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti:

- i. SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau
- ii. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

d. Persyaratan Penyaluran Air Hujan

Sistem air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota. 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.

Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran. Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan:

- i. SNI 03-4681-2000 Sistem plambing, atau edisi terbaru,
- ii. SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru,
- iii. SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan
- iv. Standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung, atau
- v. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

e. Persyaratan Sistem Pembuangan Kotoran dan Sampah

Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya. 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. Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan wadah dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya. 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. Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas. Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

4. Persyaratan Penggunaan Bahan Bangunan

Bahan bangunan gedung harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta

penggunannya dapat menunjang pelestarian lingkungan. 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.

H). Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi:

1. Kenyamanan Ruang Gerak dan Hubungan Antar Ruang

Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan. Persyaratan kenyamanan harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan serta kesehatan.

2. Kenyamanan Kondisi Udara Dalam Ruang

Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan pengguna ruang yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung. Persyaratan kenyamanan kondisi udara harus mengikuti:

- a. SNI 6389:2011 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 6390:2011 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. SNI 6196:2011 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- d. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
- e. Standar Teknis dan/atau Pedoman Teknis terkait.

3. Kenyamanan Pandangan

Persyaratan kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya. Persyaratan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan:

a. Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan harus mempertimbangkan:

- i. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
- ii. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.

b. Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:

- i. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
- ii. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- iii. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

Persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait.

4. Kenyamanan Terhadap Tingkat Getaran Dan Kebisingan

Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan 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. Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan Penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getaran dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung. Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada bangunan gedung harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata

cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.

I). Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

Persyaratan kemudahan bangunan gedung meliputi:

1. Kemudahan Hubungan Ke, Dari dan Di Dalam Bangunan Gedung

Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia. Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus. 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. Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna. Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

2. Kelengkapan Sarana Dan Prasarana Dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

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*). Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung. Bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang. Setiap bangunan gedung dengan luas minimum 900 m² 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. Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

D. Persyaratan Bangunan Gedung Hijau

Prinsip bangunan gedung hijau meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
- b. pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam maupun sumber daya manusia (*reduce*);
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun non-fisik;
- d. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya (*reuse*);
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi kepada siklus hidup;
- i. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berlanjut; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

Persyaratan bangunan gedung hijau terdiri atas persyaratan pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan yaitu:

1. Persyaratan Tahap Pemrograman

Persyaratan bangunan gedung hijau pada tahap pemrograman terdiri atas:

- a. kesesuaian tapak;
- b. penentuan objek bangunan gedung yang akan ditetapkan sebagai
- c. bangunan gedung hijau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5;
- d. kinerja bangunan gedung hijau sesuai dengan tingkat kebutuhan;
- e. metode penyelenggaraan bangunan gedung hijau; dan
- f. kelayakan bangunan gedung hijau.

2. Persyaratan Tahap Perencanaan Teknis

Persyaratan tahap perencanaan teknis bangunan gedung hijau terdiri atas:

- a. pengelolaan tapak, yang terdiri atas persyaratan:
 1. orientasi bangunan gedung;
 2. pengolahan tapak termasuk aksesibilitas/sirkulasi;
 3. pengelolaan lahan terkontaminasi limbah Bahan Berbahaya dan Beracun (B3);
 4. ruang terbuka hijau (RTH) privat;
 5. penyediaan jalur pedestrian;
 6. pengelolaan tapak besmen;
 7. penyediaan lahan parkir;
 8. sistem pencahayaan ruang luar; dan
 9. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana/sarana umum.
- b. efisiensi penggunaan energi, yang terdiri atas persyaratan:
 1. selubung bangunan;
 2. sistem ventilasi;
 3. sistem pengondisian udara;
 4. sistem pencahayaan;
 5. sistem transportasi dalam gedung; dan
 6. sistem kelistrikan.
- c. efisiensi penggunaan air, yang terdiri atas persyaratan:
 1. sumber air;
 2. pemakaian air; dan
 3. penggunaan peralatan saniter hemat air (*water fixtures*).
- d. kualitas udara dalam ruang, yang terdiri atas persyaratan:
 1. pelarangan merokok;
 2. pengendalian karbondioksida (CO₂) dan karbonmonoksida (CO); dan
 3. pengendalian penggunaan bahan pembeku (*refrigerant*).
- e. penggunaan material ramah lingkungan, yang terdiri atas persyaratan:
 1. pengendalian penggunaan material berbahaya; dan
 2. penggunaan material bersertifikat ramah lingkungan (*eco labelling*).

- f. pengelolaan sampah, yang terdiri atas persyaratan:
 - 1. penerapan prinsip 3R (*reduce, reuse, recycle*);
 - 2. penerapan sistem penanganan sampah; dan
 - 3. penerapan sistem pencatatan timbulan sampah.
- g. pengelolaan air limbah, yang terdiri atas persyaratan:
 - 1. penyediaan fasilitas pengelolaan limbah padat dan limbah cair sebelum dibuang ke saluran pembuangan kota; dan
 - 2. daur ulang air yang berasal dari limbah cair (*grey water*).

3. Persyaratan Tahap Pelaksanaan Konstruksi

Persyaratan tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung hijau terdiri atas:

- a. proses konstruksi hijau;
- b. praktik perilaku hijau; dan
- c. rantai pasok hijau.

4. Persyaratan Tahap Pemanfaatan

Persyaratan tahap pemanfaatan bangunan gedung hijau berupa penerapan manajemen pemanfaatan yang terdiri atas:

- a. organisasi dan tata kelola pemanfaatan bangunan gedung hijau;
- b. standar operasional dan prosedur pelaksanaan pemanfaatan; dan
- b. penyusunan panduan penggunaan bangunan gedung hijau untuk penghuni/pengguna.

5. Persyaratan Tahap Pembongkaran

Pembongkaran bangunan gedung hijau dilakukan melalui pendekatan dekonstruksi. Persyaratan tahap pembongkaran bangunan gedung hijau berupa kesesuaian dengan rencana teknis pembongkaran yang terdiri atas:

- a. prosedur pembongkaran, termasuk dokumentasi keseluruhan material konstruksi bangunan, struktur dan/atau bagian bangunan yang akan dibongkar, dan material dan/atau limbah yang akan dipergunakan kembali; dan
- b. upaya pemulihan tapak lingkungan, yang terdiri atas upaya pemulihan tapak bangunan dan upaya pengelolaan limbah konstruksi, serta upaya peningkatan kualitas tapak secara keseluruhan.

E. Persyaratan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Setiap bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis.

1. Persyaratan Administratif

Persyaratan administratif bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan meliputi:

- a. status bangunan gedung sebagai bangunan gedung cagar budaya;
- b. status kepemilikan; dan
- c. perizinan.

2. Persyaratan Teknis

Persyaratan teknis bangunan gedung cagar budaya yang dilestarikan meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan, yang terdiri atas:
 1. peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 2. arsitektur bangunan gedung; dan
 3. pengendalian dampak lingkungan.
- b. persyaratan keandalan bangunan gedung cagar budaya, yang terdiri atas:
 1. keselamatan
 - a. komponen struktur harus dapat menjamin pemenuhan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir, dan bencana alam;
 - b. penggunaan material asli yang mudah terbakar harus mendapat perlakuan tertentu (*fire retardant treatment*); dan
 - c. penggunaan material baru harus tidak mudah terbakar (*non combustible material*).
 2. kesehatan
 - a. sistem penghawaan, pencahayaan, dan sanitasi harus dapat menjamin pemenuhan terhadap persyaratan kesehatan; dan
 - b. penggunaan material harus dapat menjamin pemenuhan terhadap persyaratan kesehatan.
 3. kenyamanan
 - a. pemenuhan persyaratan ruang gerak dan hubungan antar ruang;

- b. kondisi udara dalam ruang;
 - c. pandangan;
 - d. tingkat getaran; dan
 - e. tingkat kebisingan.
4. kemudahan, meliputi pemenuhan persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana.
- c. persyaratan pelestarian, yang meliputi:
- 1. keberadaan bangunan gedung cagar budaya; dan
 - 2. nilai penting bangunan gedung cagar budaya.

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

Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
- 2. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
- 3. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
- 4. mempertimbangkan pendapat TPA dan pendapat masyarakat.
- 5. sesuai dengan RDTR dan/atau RTBL;

Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

- 1. sesuai dengan RDTR, dan/atau RTBL;
- 2. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
- 3. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
- 4. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
- 5. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
- 6. mempertimbangkan pendapat TPA dan pendapat masyarakat.

Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

1. sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
2. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
3. tidak menimbulkan pencemaran;
4. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
5. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
6. mempertimbangkan pendapat TPA dan pendapat masyarakat.

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:

1. sesuai dengan RDTR, dan/atau RTBL;
2. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
3. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
4. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
5. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
6. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli bangunan gedung dan pendapat masyarakat.

G. Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

A). Bangunan Gedung Adat

Bangunan gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau

sejenisnya. Penyelenggaraan bangunan gedung adat dilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Penyelenggaraan bangunan gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis. Pemerintah Daerah dapat mengatur persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan bangunan gedung adat dalam peraturan walikota.

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adat terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:

1. penentuan lokasi,
2. gaya/langgam arsitektur lokal,
3. arah/orientasi bangunan gedung,
4. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak,
5. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung,
6. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung,
7. aspek larangan,
8. aspek ritual

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan bangunan gedung adat dapat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

B). Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:

1. penentuan lokasi,
2. gaya/langgam arsitektur lokal,
3. arah/orientasi bangunan gedung,
4. besaran dan/atau luasan bangunan gedung dan tapak,
5. simbol dan unsur/elemen bangunan gedung,
6. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung,
7. aspek larangan,
8. aspek ritual

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan bangunan gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

C). Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Perseorangan, kelompok masyarakat dan lembaga swasta dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada bangunan gedung. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya. Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

D). Kearifan Lokal

Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.

Penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dapat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota..

H. Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat.

Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan, dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen. Penyelenggaraan bangunan gedung harus tetap dapat menjamin keamanan,

keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya. Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

I. Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Bencana Alam

A). Umum

Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan tanah longsor, banjir, kawasan rawan kebakaran dan kawasan rawan bencana alam geologi. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Kawasan rawan bencana alam diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam peraturan walikota dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

B). Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Kawasan rawan tanah longsor merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana tanah longsor. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor dalam peraturan walikota. Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana tanah longsor dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam peraturan walikota dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat gerakan tanah.

C). Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir dalam peraturan walikota. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan banjir harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keselamatan penghuni bangunan gedung akibat genangan banjir.

D). Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Angin Kencang

Kawasan rawan banjir merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin kencang. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan angin kencang harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan angin kencang dalam peraturan walikota. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan angin kencang harus memiliki rekayasa teknis tertentu khususnya struktur dan konstruksi yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung dan/atau keselamatan keselamatan penghuni akibat angin kencang.

E). Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi.

Kawasan rawan bencana alam geologi di Kota Bandung dalam hal ini adalah kawasan yang terpengaruh oleh kondisi geologis di kota Bandung dan sekitarnya, termasuk Patahan Lembang

Kawasan rawan bencana alam geologi merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana bencana alam geologi seperti gempa bumi. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi gempa dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya. Dalam hal ketentuan belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa dalam peraturan walikota. Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan gempa harus memiliki rekayasa teknis tertentu khususnya struktur dan konstruksi yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung dan/atau keselamatan keselamatan penghuni akibat gempa.

F). Tata Cara Dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan bencana alam di Kota Bandung diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

3.2.5. Penyelenggaraan Bangunan Gedung

A. Umum

Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas:

1. kegiatan pembangunan diselenggarakan melalui:
 - a. proses perencanaan teknis;
 - b. proses pelaksanaan konstruksi.
2. kegiatan pemanfaatan meliputi kegiatan:
 - a. pemeliharaan,
 - b. perawatan,
 - c. pemeriksaan secara berkala,
 - d. perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan
 - e. pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.

3. kegiatan pelestarian meliputi kegiatan:
 - a. penetapan, dan
 - b. pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta
 - c. kegiatan pengawasannya.
4. kegiatan pembongkaran meliputi:
 - a. penetapan pembongkaran, dan
 - b. pelaksanaan pembongkaran, serta
 - c. pengawasan pembongkaran.

Di dalam penyelenggaraan bangunan gedung penyelenggara wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan. Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

B. Kegiatan Pembangunan

A). Perencanaan Teknis

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. Khusus untuk perencanaan teknis untuk arsitektur bangunan gedung harus dilakukan tenaga ahli yang bersertifikasi IAI (Ikatan Arsitek Indonesia) sesuai amanat Undang-Undang Arsitek. Dikecualikan dari ketentuan tersebut, perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat. Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis, untuk jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan tersebut, yang diatur di dalam peraturan walikota.

Perencanaan Teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya. Perencanaan Teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

B). Dokumen Rencana Teknis

Dokumen rencana teknis bangunan gedung meliputi:

1. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal, elektrikal dan plambing;
2. gambar detail;
3. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
4. perhitungan luas bangunan;
5. perhitungan teknis berupa: perhitungan rencana struktur dan konstruksi
6. bangunan gedung hijau untuk kategori bangunan tertentu

Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian PBG dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

1. pertimbangan dari TPA untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
2. pertimbangan dari TPA dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
3. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TPA serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.

Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

C). Ketentuan Penghitungan Besaran Retribusi PBG

Ketentuan penghitungan besaran retribusi PBG diatur dan mengacu pada Peraturan Daerah Kota Bandung tersendiri tentang Penyelenggaraan dan Retribusi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) terbaru.

D). Tata Cara Penerbitan PBG

Tata cara penerbitan PBG diatur dan mengacu pada Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan ketentuan pada SIMBG (Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung).

E). Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Perencanaan Teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya. Penyedia jasa perencana bangunan gedung terdiri atas:

1. Perencana arsitektur;
2. Perencana struktur;
3. Perencana mekanikal;
4. Perencana elektrikal;
5. Perencana pemipaan (*plumbing*);
6. Perencana proteksi kebakaran;
7. Perencana tata lingkungan;
8. Perencana bangunan gedung hijau

Pemerintah Daerah dapat menetapkan perencanaan teknis, untuk jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan tersebut, yang diatur dalam peraturan walikota. Lingkup layanan jasa Perencanaan Teknis bangunan gedung meliputi:

1. penyusunan konsep perencanaan;
2. pra-rencana;
3. pengembangan rencana;
4. rencana detail;
5. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
6. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
7. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, dan
8. penyusunan petunjuk Pemanfaatan bangunan gedung.

Perencanaan Teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

C. Pelaksanaan Konstruksi

A). Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan:

1. pembangunan baru bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;

2. perbaikan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;
3. penambahan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung;
4. perubahan bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung; dan/atau
5. pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh PBG dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.

Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah. Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam PBG. Untuk memulai pembangunan, pemilik PBG wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

1. Nama dan Alamat;
2. Nomor PBG;
3. Lokasi Bangunan;
4. Pelaksana atau Penanggung jawab pembangunan.

Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan PBG. Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung. Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terdiri atas:

1. kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, yang meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
2. kegiatan persiapan lapangan, yang meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.

3. kegiatan konstruksi, yang 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.
4. kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi, yang 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 elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
5. kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan. Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir, Pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

B). Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi. Petugas pengawas berwenang:

1. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas.
2. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB atau PBG.
3. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.
4. Menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

C). Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB atau PBG. Pemeriksaan kelaikan

fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik bangunan gedung. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh pemerintah daerah. Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna. Pemerintah daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan bangunan gedung. Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis bangunan gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung. Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan. 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. Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian. Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (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. 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. 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. 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 fungsi dimaksud. 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.

Pemerintah Daerah, khususnya instansi teknis 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. Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah 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. Dalam hal penyedia jasa belum tersedia, instansi teknis pembina Penyelenggara bangunan gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

D). Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF. SLF bangunan gedung diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya. SLF bangunan gedung diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Persyaratan administratif:

1. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 - i. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 - ii. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB atau PBG dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - iii. kepemilikan dokumen IMB atau PBG.
2. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 - i. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
 - ii. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 - iii. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB atau PBG.

Persyaratan teknis adalah sebagai berikut:

1. Pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
 - a. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;
 - b. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
2. Pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
 - a. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
 - b. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada

struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Data hasil pemeriksaan dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

D. Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

A). Umum

Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan. Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB atau PBG setelah pemilik memperoleh SLF. Pemanfaatan dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama Pemanfaatan bangunan gedung.

B). Pemeliharaan

Kegiatan pemeliharaan gedung 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. Pemilik atau Pengguna bangunan gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan. Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3). Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam

laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

C). Perawatan

Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung. Pemilik atau Pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi. 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. Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF. Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

D). Pemeriksaan Berkala

Pemeriksaan Berkala bangunan gedung 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. Pemilik atau Pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan Pemeriksaan Berkala dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai. Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala bangunan gedung meliputi:

1. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
2. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;

3. kegiatan analisis dan evaluasi, dan
4. kegiatan penyusunan laporan.

Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, SLF-nya dibekukan. Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis, pengkajian teknis dilakukan oleh pemerintah daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan bangunan gedung.

E). Perpanjangan SLF

Perpanjangan SLF bangunan gedung diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF-nya telah habis. Ketentuan masa berlaku SLF yaitu:

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

Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan tersebut di atas. Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/ pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:

1. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
2. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
3. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.

Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:

1. surat permohonan perpanjangan SLF;
2. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
3. as built drawings;
4. fotokopi IMB atau PBG bangunan gedung atau perubahannya;
5. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
6. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
7. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
8. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.

Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan.SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Walikota.

F). Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pengawasan Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

1. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
2. adanya laporan dari masyarakat, dan
3. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

G). Pelestarian

Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan, perencanaan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian. Pelestarian bangunan gedung dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

H). Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

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/langgam 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.

Pemilik, masyarakat, Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan. Sebelum diusulkan penetapannya tersebut, bangunan gedung dan lingkungannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari Pemilik bangunan gedung.

Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sesuai dengan klasifikasinya mengacu kepada Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 7 Tahun 2018 tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya atau yang terbaru.

Pemerintah Daerah melalui instansi terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi. Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

I). Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan Klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Bangunan gedung cagar budaya dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan

dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.

Bangunan gedung cagar budaya tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah. Pemilik bangunan gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.

Perencanaan terkait bangunan cagar budaya harus mengikuti prosedur yang berlaku dan melalui pertimbangan Tim Pertimbangan Pelestarian Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya, sesuai dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 19 Tahun 2009 tentang Pengelolaan Kawasan dan Bangunan Cagar Budaya atau yang terbaru. Kegiatan tersebut dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan kondisi lingkungan, keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

E. Pembongkaran

A). Umum

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. Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya. Pembongkaran bangunan gedung harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

B). Penetapan Pembongkaran

Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat. Bangunan gedung yang dapat dibongkar meliputi:

1. bangunan gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
2. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
3. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB atau PBG; dan/atau
4. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.

Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi kepada pemilik/pengguna bangunan gedung yang ditetapkan untuk dibongkar. Berdasarkan hasil identifikasi, pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah. Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari walikota, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi. Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran, 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.

C). Rencana Teknis Pembongkaran

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. Rencana teknis pembongkaran harus disetujui oleh Pemerintah Daerah, setelah mendapat pertimbangan dari TPA. 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. Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

D). Pelaksanaan Pembongkaran

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. 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. 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.

E). Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai. Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah. Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung dilaporkan kepada Pemerintah Daerah. Pemerintah Daerah melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

F. Pendataan Bangunan Gedung

A). Umum

Pemerintah Kota wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi Pemanfaatan bangunan gedung. Pendataan bangunan gedung meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada. Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses PBG, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung. Walikota wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah. Pendataan bangunan gedung fungsi khusus

dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Pusat.

B). Proses Pendataan Bangunan Gedung

Pendataan bangunan gedung dilakukan melalui survey di seluruh wilayah kota Bandung. Hal ini dimaksudkan untuk mendata bangunan gedung yang ada di kota ini dan melihat kesesuaian fungsi bangunan di daerahnya agar dapat dilakukan penertiban bangunan. Pendataan bangunan gedung juga dilakukan guna melihat kepadatan kota dan dapat menanggulangi bangunan gedung yang dapat merusak lingkungan baik dari hal fungsi bangunan dan estetika perkotaan.

C). Sistem Pendataan Bangunan Gedung

Pendataan bangunan gedung merupakan basis data bangunan gedung di Kota Bandung. Pendataan dilakukan bersamaan dengan proses penerbitan PBG. Dalam hal ini instansi perizinan melakukan pendataan bangunan gedung dengan sistem informasi bangunan gedung secara komputasi.

G. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Untuk Kebencanaan

A). Penanggulangan Darurat

Bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Bencana alam adalah bencana yang diakibatkan oleh peristiwa atau serangkaian peristiwa yang disebabkan oleh alam antara lain berupa gempa bumi, tsunami, gunung meletus, banjir, kekeringan, angin topan, dan tanah longsor.

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. Penanggulangan darurat dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.

Penanggulangan darurat dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya. Skala bencana alam ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:

1. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
2. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
3. Walikota untuk bencana alam skala kabupaten.

Di dalam menetapkan skala bencana alam berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

B). Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pemerintah atau Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara. Penampungan sementara pengungsi 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. Bangunan sementara dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai. Penyelenggaraan bangunan penampungan ditetapkan dalam peraturan walikota berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

C). Rehabilitasi dan Rekonstruksi Bangunan Gedung

Kegiatan rehabilitasi dan rekonstruksi (rehab rekon) adalah salah satu tahapan kegiatan pada siklus penanganan bencana setelah masa tanggap darurat dinyatakan selesai.

Rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.

Rehabilitasi dilakukan melalui kegiatan:

- (a) perbaikan lingkungan daerah bencana;
- (b) perbaikan prasarana dan sarana umum;
- (c) pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat;

- (d) pemulihan sosial psikologis;
- (e) pelayanan kesehatan;
- (f) rekonsiliasi dan resolusi konflik;
- (g) pemulihan sosial ekonomi budaya;
- (h) pemulihan keamanan dan ketertiban;
- (i) pemulihan fungsi pemerintahan; dan
- (j) pemulihan fungsi pelayanan publik.

Kegiatan rehabilitasi harus memperhatikan pengaturan mengenai standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

Rekonstruksi adalah perumusan kebijakan dan usaha serta langkah-langkah nyata yang terencana baik, konsisten dan berkelanjutan untuk membangun kembali secara permanen semua prasarana, sarana dan sistem kelembagaan, baik di tingkat pemerintahan maupun masyarakat, dengan sasaran utama tumbuh berkembangnya kegiatan perekonomian, sosial dan budaya, tegaknya hukum dan ketertiban, dan bangkitnya peran dan partisipasi masyarakat sipil dalam segala aspek kehidupan bermasyarakat di wilayah pasca bencana.

Dalam pelaksanaan rehab rekon hunian masyarakat, infrastruktur dan bangunan gedung, harus memperhatikan Rencana Detail/Rinci Tata Ruang (RDTR) dan pelaksanaan pengendalian pemanfaatan ruang, yang didalamnya mencakup arahan peraturan zonasi pada wilayah kota Bandung serta perijinan membangun bangunan (PBG).

Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya. Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah. Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat. Bantuan perbaikan rumah masyarakat meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia. Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana. 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. Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait. Tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:

1. Pengurangan atau pembebasan biaya PBG, atau
2. Pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana, atau
3. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung, atau
4. Pemberian kemudahan kepada permohonan SLF;
5. Bantuan lainnya.

Rehabilitasi rumah hunian dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.

Tata cara penerbitan PBG bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan yang berlaku.

3.2.6. Tim Profesi Ahli (TPA)

A. Pembentukan TPA

TPA disusun dalam basis data yang disediakan oleh Pemerintah Pusat. Pemerintah Daerah kabupaten/kota memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.

Tim Profesi Ahli (TPA) dibentuk dan ditetapkan oleh Walikota Bandung.

Keanggotaan TPA terdiri atas Profesi Ahli dari unsur-unsur:

- ❖ Perguruan tinggi atau pakar, dan
- ❖ Profesi Ahli

Anggota TPA sebagaimana dimaksud diatas memiliki kompetensi yang meliputi bidang:

- a. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
- b. struktur Bangunan Gedung;
- c. mekanikal Bangunan Gedung;
- d. elektrikal Bangunan Gedung;
- e. sanitasi, drainase, perpipaan (plumbing), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
- f. BGCB;
- g. BGH;
- h. pertamanan atau lanskap;
- i. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
- j. keselamatan dan kesehatan kerja;
- k. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
- l. keahlian lainnya yang dibutuhkan.

B. Tugas dan Fungsi

Tim Profesi Ahli mempunyai tugas:

- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
- b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.

Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat.

Disamping tugas pokok diatas, Tenaga Ahli Bangunan Gedung (TPA) dapat membantu:

- a. Memberikan pertimbangan teknis terkait informasi KRK;

- b. Memberikan masukan dalam hal Pemerintah Daerah kabupaten/kota membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- c. Dalam hal sertifikasi BGH, TPA melakukan proses verifikasi daftar simak penilaian kinerja BGH beserta dokumen pembuktiannya dan menetapkan peringkat BGH berdasarkan hasil verifikasi penilaian kinerja.

C. Pembiayaan TPA

Biaya pengelolaan *database* dan operasional anggota TPA dibebankan pada APBD Pemerintah Daerah. Pembiayaan dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan. Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan diatur dengan peraturan Walikota Bandung.

3.2.7. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

A. Lingkup Peran Masyarakat

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

1. Pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung.
2. Pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah (Pemda) dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung.
3. 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 sekitarnya.
4. Pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung 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. Pemantauan harus memenuhi persyaratan:

1. Dilakukan secara objektif,
2. Dilakukan dengan penuh tanggung jawab,
3. Dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan,
4. Dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada Pemilik/Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungannya.

Pemantauan dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:

1. Bangunan gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi,
2. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya,
3. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya.
4. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.

Hasil pantauan dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TPA. Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor. Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:

1. Pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung,
2. Pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

Terhadap perbuatan masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:

1. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban, serta
2. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.

Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung yang disusun oleh Pemerintah Daerah. Pemberian masukan dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:

1. Perorangan,
2. Kelompok masyarakat,
3. Organisasi kemasyarakatan,
4. Masyarakat ahli, atau
5. Masyarakat hukum adat.

Masukan masyarakat dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung.

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 bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya. Penyampaian pendapat dan pertimbangan dapat dilakukan oleh:

1. Perorangan,
2. Kelompok masyarakat,
3. Organisasi kemasyarakatan,
4. Masyarakat ahli, atau
5. Masyarakat hukum adat.

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 TPA 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. Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

B. Forum Dengar Pendapat

Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung Tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:

1. Penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
2. 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;
3. Mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.

Masyarakat yang diundang adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung Tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan. Hasil dengar pendapat dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang. Dokumen berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penyelenggara bangunan gedung. Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat diatur lebih lanjut dengan peraturan Walikota Bandung.

C. Gugatan Perwakilan

Gugatan Perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung 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. Gugatan Perwakilan 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. Gugatan Perwakilan disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara Gugatan Perwakilan. Biaya yang timbul akibat dilakukan Gugatan Perwakilan dibebankan kepada pihak pemohon gugatan. Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

D. Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Peran Masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. Penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL,
2. Pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung,
3. Pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung

E. Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Peran Masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan,
2. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan,

3. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b,
4. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum,
5. Melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

F. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. Menjaga ketertiban dalam kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung,
2. Mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu Pemanfaatan bangunan gedung,
3. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan bangunan gedung,
4. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum,
5. Melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan bangunan gedung.

G. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Peran Masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. 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,
2. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya,

3. Memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya,
4. Melakukan gugatan ganti rugi kepada Pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

H. Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan

Peran Masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

1. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya,
2. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau Pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya,
3. 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,
4. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

I. Tindak Lanjut

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

3.2.8. Pembinaan

A. Umum

Pemerintah Daerah melakukan Pembinaan Penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan. Pembinaan bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai

dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pembinaan ditujukan kepada Penyelenggara bangunan gedung.

B. Pengaturan

Pengaturan dituangkan ke dalam peraturan daerah atau peraturan Walikota Bandung sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Kebijakan dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya. Di dalam penyusunan kebijakan harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat Tenaga Ahli (TA) di bidang penyelenggaraan bangunan gedung. Pemerintah Daerah menyebarluaskan kebijakan kepada Penyelenggara bangunan gedung.

C. Pemberdayaan

Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada Penyelenggara bangunan gedung. Pemberdayaan dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana. Pemberdayaan dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

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

1. Forum dengar pendapat dengan masyarakat,
2. Pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping,
3. Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau.
4. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dalam peraturan Walikota Bandung.

D. Pengawasan

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan PBG, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung. Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan Peran Masyarakat:

1. Dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah,
2. Pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, Dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan Peran Masyarakat.

3.2.9. Sanksi Administratif

Jenis sanksi administratif terhadap pelanggaran IMB atau PBG dan/atau peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, meliputi:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. pembongkaran
- c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran
- d. pembekuan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran
- e. pencabutan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran

- f. denda administrasi; dan/atau
- g. penyediaan barang atau benda untuk kepentingan umum sebagai aset daerah.

Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatas dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini akan dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.

Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TPA, TPT atau Penilik.

3.2.10. Ketentuan Pidana

3.2.10.1. Faktor Kesengajaan yang tidak mengakibatkan kerugian orang lain

Ketentuan pidana untuk faktor kesengajaan yang tidak mengakibatkan kerugian orang lain ditetapkan bahwa setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan administratif dan teknis, diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (Lima Puluh Juta Rupiah).

3.2.10.2. Faktor Kesengajaan yang mengakibatkan kerugian orang lain

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.

Ketentuan pidana untuk faktor kesengajaan yang mengakibatkan kerugian orang lain ditetapkan sebagai berikut:

1. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan administratif dan teknis, yang mengakibatkan kerugian harta benda orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama

3 (tiga) tahun, dan denda paling banyak 10% (Sepuluh Persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.

2. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan administratif dan teknis, 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 Persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.
3. Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan persyaratan administratif dan teknis, yang mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan denda paling banyak 20% (Dua Puluh Persen) dari nilai bangunan dan penggantian kerugian yang diderita.

Dalam proses peradilan atas tindakan hakim memperhatikan pertimbangan Tim Profesi Ahli (TPA).

3.2.11. Ketentuan Penyidikan

Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung berdasarkan laporan kejadian. Penyidikan dugaan tindak pidana bidang penyelenggaraan bangunan gedung, dilakukan oleh penyidik umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

3.2.12. Ketentuan Peralihan

Beberapa ketentuan peralihan diatur sebagai berikut:

1. Bangunan gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
2. Bangunan gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka Pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan PBG (baru).
3. Bangunan gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan

ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan PBG baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.

4. Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
5. Bangunan gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik bangunan gedung wajib mengajukan permohonan PBG.
6. Bangunan gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan SLF.
7. Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
8. Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun SLF yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
9. Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi bangunan gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
10. Bangunan gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah (Perda) ini, maka SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
11. Pelaksanaan penertiban kepemilikan IMB dan SLF bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

3.2.13. Ketentuan Penutup

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka ketentuan yang bertentangan dan/atau tidak sesuai harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini. Peraturan daerah ini mulai berlaku sejak/pada tanggal diundangkannya.

BAB 4

PENUTUP

4.1. Kesimpulan

Berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan dalam Bab 1 sampai dengan Bab 3 sebelumnya, maka dapat diambil beberapa kesimpulan mengenai arti penting dari Perubahan Peraturan Daerah Kota Bandung tentang Bangunan Gedung dengan penjelasan sebagai berikut:

- 1) Terkait Aspek Teknis, pentingnya Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung adalah untuk menjamin Keandalan bangunan gedung di daerah, dalam hal keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan. Pada gambar dapat dilihat beberapa potret yang memperlihatkan berbagai kondisi terkait dengan keandalan Bangunan Gedung, seperti misalnya kegagalan konstruksi bangunan, kegagalan bangunan akibat gempa, dan bencana kebakaran yang mempengaruhi aspek keselamatan, kondisi pencahayaan dan penghawaan yang mempengaruhi aspek kesehatan dan nyaman pada bangunan, serta kondisi aksesibilitas yang mempengaruhi aspek kemudahan pada bangunan.

Gambar 6. 1 Kondisi terkait Keandalan Bangunan Gedung

Sumber: bandungkita.net, tribunnews.com

- 2) Terkait Aspek Administratif, pentingnya Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung (BG), melalui implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sebagai pengganti Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF). Apabila sebuah bangunan gedung dibangun tanpa mengindahkan tertib administratif, maka akan terjadi pembangunan yang

tidak sesuai peruntukan, penyegelan oleh pihak berwajib ataupun dampak negatif terhadap lingkungannya.



Gambar 6. 1 Bangunan yang Disegel di Kota Bandung
Sumber: bandungkita.net, tribunnews.com

- 3) Terkait Aspek Yuridis, pentingnya Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung adalah amanat dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (BG) merupakan peraturan pelaksana penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Berdasarkan penjelasan umum dalam UU-BG disebutkan bahwa undang-undang masih bersifat pokok dan normatif sehingga perlu ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan, termasuk dalam bentuk Perda di tingkat daerah. Sedangkan pada PP-BG terdapat 2 pasal dan 1 penjelasan yang mengamanatkan dibuatnya Perda di daerah.

- 4) Terkait Aspek Kelembagaan, pentingnya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung adalah wujud nyata semangat otonomi daerah sesuai Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dimana sesuai amanat Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, maka dalam bidang bangunan gedung dan lingkungan Pemerintah Kota bertanggung jawab untuk menetapkan Perda mengacu pada NSPK Nasional.
- 5) Terkait Aspek Lokalitas, pentingnya Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung adalah sebagai peraturan penyelenggaraan bangunan yang mengakomodasi berbagai muatan spesifik lokal setiap daerah sesuai karakteristik fisik wilayah, identitas dan , aspek kebencanaan serta kondisi tradisi dan kearifan lokal.



Gambar 6. 2 Bangunan dengan Kearifan Lokal di Kota Bandung
 Sumber: bandungtrends.com, Indonesia-Tourism.com

Pada gambar dapat dilihat bahwa karakteristik langgam arsitektur lokal bangunan di Bandung sangat beragam, dimana salah satunya adalah terdapat banyak bangunan *heritage* peninggalan Belanda. Maka hal ini perlu dikaji dan diatur dalam Perda Bangunan Gedung dalam rangka pelestarian warisan budaya yang ada.

- 6) Terkait Aspek Fiskal, pentingnya Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung adalah mendorong peningkatan Pendapatan Asli Daerah (PAD) setiap Kabupaten/Kota melalui Retribusi PBG, karena melalui Perda Bangunan Gedung setiap pembangunan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Melalui penertiban PBG, maka pemerintah daerah akan mencapai optimalisasi pendapatan melalui retribusi PBG.



Gambar 6. 3 Skematik Sistem Fiskal Bangunan Gedung

Pada skema dapat dilihat bahwa implementasi dari Perda Bangunan Gedung akan memberikan dampak pada penertiban PBG dengan retribusinya, sehingga pada akhirnya akan meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD) suatu daerah.

Dalam pemanfaatannya, bangunan gedung dihadapkan dengan berbagai aspek yang mempengaruhinya, seperti:

1. Ancaman bencana, seperti ancaman bencana gempa tektonik dan vulkanik, banjir, gunung berapi serta bahaya kebakaran.
2. Tekanan iklim tropis, seperti kondisi curah hujan, cahaya matahari, kelembaban, dan kecepatan angin yang relatif tinggi sepanjang tahun.
3. Kesesuaian konteks lingkungan, seperti adaptasi kearifan lokal, arsitektur lokal, dampak lingkungan serta tata bangunan dan lingkungan.
4. Kepastian operasional, seperti fungsi, klasifikasi dan penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Bandung.
5. Peran *stakeholders*, seperti peran pemerintah Kota Bandung, peran masyarakat serta peran tim ahli seperti Tim Ahli Bangunan Gedung dan Tim Cagar Budaya.
6. Kepastian hukum, seperti persyaratan administrasi, ketentuan perizinan, dan penerapan sanksi terhadap pelanggaran.

4.2. Rekomendasi dan Saran

Beberapa rekomendasi dan saran yang dapat diberikan berdasarkan hasil kajian yang telah dilakukan yaitu:

1. Rancangan Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini dapat segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Pembentukan Perda (Propemperda), sehingga Pemerintah Kota Bandung memiliki payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung.
2. Setelah Rancangan Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Bandung menindaklanjuti dengan penyusunan dan penetapan peraturan pelaksanaannya dalam bentuk Peraturan Wali Kota.
3. Setelah Rancangan Perubahan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini ditetapkan menjadi Peraturan Daerah, perlu dilakukan sosialisasi kepada masyarakat.

LAMPIRAN

PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KOTA
BANDUNG NOMOR 14 TAHUN 2018 TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

WALI KOTA BANDUNG
PROVINSI JAWA BARAT
PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG
NOMOR ... TAHUN 2021
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG
NOMOR 14 TAHUN 2018 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANDUNG,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis Bangunan Gedung agar dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- b. bahwa pengaturan mengenai Bangunan Gedung telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung, namun dalam perkembangannya seiring dengan terbitnya beberapa peraturan perundang-undangan baru di bidang Bangunan Gedung maka Peraturan Daerah termaksud perlu diubah;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung;

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

2. Undang-Undang ...

2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Himpunan Peraturan Negara Pembentukan Wilayah Daerah) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia dahulu) tentang Pembentukan Kota-kota Besar dan Kota-kota Kecil di Djawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7,

Tambahan ...

Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252) oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
10. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5871);
11. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018), sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020
tentang ...

- tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
12. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6108) sebagaimana telah diubah oleh Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
 14. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2020 tentang Aksesibilitas Terhadap Permukiman, Pelayanan Publik dan Pelindungan Dari Bencana Bagi Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
 15. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 Tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6624);
 16. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6621);
 17. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2020 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 Tentang Jasa Konstruksi

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6627);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 14 Tahun 2017 tentang Kemudahan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 1148);
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung Negara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 1433);
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 3 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2016 tentang Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 83);
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 10 Tahun 2021 tentang Pedoman Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 290);
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat ...

- Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya Yang Dilestarikan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 311);
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 312);
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313); dan
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANDUNG
dan
WALI KOTA BANDUNG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH NOMOR 14 TAHUN 2018 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 14 Tahun 2018 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Bandung Tahun 2018 Nomor 14) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan ...

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut:

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut Pemerintah, adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah Kota adalah Kota Bandung.
3. Pemerintah Daerah Kota adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Bandung.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Bandung, yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
6. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang mendapat pendelegasian wewenang dari Wali Kota dalam mengelola Bangunan Gedung.
7. Satuan Polisi Pamong Praja Kota Bandung yang selanjutnya disebut SatPol. PP adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kota Bandung.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi ...

fungsi sosial dan budaya.

10. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
11. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
12. Bangunan Gedung Adat adalah Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat Sunda sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
13. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional adalah Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat (Sunda) sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
14. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kaveling atau persil.
15. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.

16. Fasilitas ...

16. Fasilitas adalah semua atau sebagian dari kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung dan lingkungannya agar dapat diakses dan dimanfaatkan oleh semua orang.
17. Aksesibilitas adalah kemudahan yang disediakan bagi semua orang guna mewujudkan kesamaan kesempatan dalam segala aspek kehidupan dan penghidupannya.
18. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan standar teknisnya.
19. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
20. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
21. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
22. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
23. Permohonan Persetujuan Bangunan Gedung adalah
permohonan ...

permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah Kota untuk mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.

24. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
25. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
26. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
27. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan yang selanjutnya disingkat RTHP adalah Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama.
28. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan/tanah perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
29. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan/tanah perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
30. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.

31. Standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
32. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standardisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
33. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
34. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
35. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
36. 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.
37. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
38. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti ...

mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/ elektrik, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

39. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Profesi Ahli yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan standar teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
40. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
41. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
42. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
43. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung dapat dimanfaatkan.
44. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.

45. Perawatan ...

45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
46. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
47. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
48. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
49. Pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, adalah upaya dan kegiatan untuk mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
50. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
51. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
52. Pengguna Bangunan Gedung adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan
dan/atau ...

dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

53. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
54. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
55. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
56. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
57. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan PBG yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
58. Sumber Daya Manusia yang selanjutnya disingkat SDM adalah individu produktif yang bekerja sebagai penggerak suatu organisasi, baik itu di dalam institusi maupun perusahaan yang memiliki fungsi sebagai aset sehingga harus dilatih dan dikembangkan kemampuannya.
59. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta
masyarakat ...

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 Daerah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
62. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
63. Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
64. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan ...

dan Standar Teknis Bangunan Gedung di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

65. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah Kota dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
66. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
67. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
68. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
69. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
70. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota
71. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKBG.
72. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut
Penilik ...

Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

73. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
74. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
75. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
76. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
77. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
78. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh pemerintah Daerah kota yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak ...

banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.

79. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
80. Identitas kota adalah karakter bangunan dan lingkungan yang menunjukkan ciri khas dan mewakili kondisi sosial-budaya kota.

2. Ketentuan Pasal 4 huruf b dan d diubah, sehingga Pasal 4 berbunyi sebagai berikut:

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Standar Teknis Bangunan Gedung;
- c. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. TPA, TPT, Penilik dan Sekretariat;
- e. Peran masyarakat;
- f. Pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- g. Sanksi Administratif;
- h. Penyidikan;
- i. Pidana; dan
- j. ketentuan peralihan.

3. Ketentuan Pasal 5 ayat (1) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan standar teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR dan/atau RTBL.

(2) Fungsi ...

- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi:
- a. Bangunan Gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat resiko bahaya tinggi; dan
 - f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

4. Ketentuan Pasal 8 ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) diubah, sehingga Pasal 8 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 8

- (1) Penentuan klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Penentuan klasifikasi Bangunan Gedung Negara ditentukan berdasarkan kompleksitas dilaksanakan dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR, dan/atau RTBL.
- (4) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan
permohonan ...

permohonan PBG.

- (5) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah Kota melalui penerbitan PBG berdasarkan RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus oleh Pemerintah Pusat.

5. Ketentuan Pasal 9 ayat (1), (2), (3) dan (5) diubah, serta ayat (6) dan ayat (7) dihapus, sehingga Pasal 9 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 9

- (1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan PBG baru.
- (2) Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung wajib diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan standar teknis Bangunan Gedung yang baru.
- (4) Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kota dalam PBG, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (6) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran Bangunan Gedung dan dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(7) Ketentuan ...

- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

6. Ketentuan Pasal 10 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. PBG.
- (3) Untuk persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan Bangunan Gedung Negara mengikuti persyaratan administratif, standar teknis dan kelengkapan dokumen Bangunan Gedung Negara dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Untuk persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan Bangunan Gedung yang memiliki fungsi khusus, berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

7. Ketentuan Pasal 12 ayat (2) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 12

- (1) Status Kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan SBKBG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah Kota, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung
sebagaimana ...

sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses PBG dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.

- (3) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Wali Kota atau Perangkat Daerah untuk diterbitkan Surat Keterangan Bukti Kepemilikan Baru.
- (5) 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 dari pemegang/pemilik hak atas tanah.
- (6) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

8. Ketentuan Pasal 13 ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diubah, sehingga Pasal 13 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 13

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki PBG dengan mengajukan permohonan PBG kepada Wali Kota atau Perangkat Daerah untuk melakukan kegiatan:
 - a. Pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung.
 - b. Rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
 - c. Pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat KRK (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) PBG ...

- (2) PBG Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah Kota, kecuali Bangunan Gedung Fungsi Khusus oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Selain kewajiban memiliki PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung yang sudah terbangun tapi belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan PBG.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran Bangunan Gedung dan dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

9. Ketentuan Pasal 14 ayat (1) diubah, dan ayat (4) dihapus, sehingga Pasal 14 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 14

- (1) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan PBG wajib mendapatkan surat KRK untuk lokasi yang bersangkutan sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (2) Surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. zona dimana lokasi bersangkutan berada;
 - b. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - c. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
 - d. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - e. garis sempadan dan jarak bebas minimum
 - f. Bangunan ...

- Bangunan Gedung yang diizinkan;
- f. KDB maksimum yang diizinkan;
 - g. KLB maksimum yang diizinkan;
 - h. KDH minimum yang diwajibkan;
 - i. KTB maksimum yang diizinkan;
 - j. jaringan utilitas kota; dan
 - k. luas lahan efektif yang dapat direncanakan setelah dikurangi sempadan dan rencana jalan.
- (3) Dalam surat KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran Bangunan Gedung dan dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.
10. Ketentuan Pasal 15 ayat (1) dan (2) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 15

- (1) Permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung dari Perangkat Daerah.
- (2) Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung dengan resiko tinggi wajib mendapat Pertimbangan Teknis dari TPA.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Standar Teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

11. Ketentuan ...

11. Ketentuan Pasal 16 ayat (1) dan (2) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 16

- (1) Dokumen Permohonan PBG disampaikan/diajukan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh TPA, TPT, dan Sekretariat TPA.

12. Ketentuan Pasal 17 diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 17

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan PBG dan retribusi PBG diatur dengan Peraturan Daerah tersendiri.

13. Ketentuan Pasal 18 ayat (1), (2) dan (3) diubah sebagaimana tercantum dalam penjelasan pasal demi pasal sehingga Pasal 18 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 18

- (1) Standar Teknis Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
 - b. Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
 - c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - d. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - e. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
 - f. ketentuan Penyelenggaraan BGFK;
 - g. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
 - h. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
 - i. ketentuan dokumen; dan
 - j. ketentuan ...

j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

(2) Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a meliputi:

- a. ketentuan tata bangunan;
- b. ketentuan keandalan Bangunan Gedung;
- c. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/ atau air; dan
- d. ketentuan desain prototipe/purwarupa.

(3) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:

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

14. Ketentuan Pasal 19 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 19 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 19

(1) Bangunan Gedung wajib diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

(2) Bangunan Gedung dapat dibangun:

- a. di atas prasarana dan sarana umum;
- b. di bawah prasarana dan sarana umum;
- c. di bawah atau di atas air;
- d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
- e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
- f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).

(3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib memperoleh

pertimbangan ...

pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah Kota dan/atau instansi terkait lainnya dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran Bangunan Gedung dan dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

15. Ketentuan Pasal 20 ayat (1) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 20

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi:
 - a. persyaratan kepadatan;
 - b. ketinggian Bangunan Gedung;
 - c. jarak bebas Bangunan Gedung;
 - d. berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RDTR; dan/atau
 - e. RTBL.
- (2) Persyaratan kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi ketentuan KLB, KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.

(4) Ketinggian ...

- (4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi ketentuan tentang GSB dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Pembangunan Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan intensitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) atau pendapat ahli sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

16. Ketentuan Pasal 21 ayat (2) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 21

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besaran KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RDTR, dan RTBL.

17. Ketentuan Pasal 22 ayat (2) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 22

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan ...

- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RDTR, dan RTBL.

18. Ketentuan Pasal 23 ayat (2) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 23

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, 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 ketentuan dalam RDTR, dan RTBL.

19. Ketentuan Pasal 24 ayat (3) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 24

- (1) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (2) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.
- (3) Ketentuan besarnya jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RDTR, dan RTBL.

20. Ketentuan Pasal 25 ayat (5) dan (6) diubah Pasal 25 sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal ...

Pasal 25

- (1) GSB ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) GSB meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) GSB meliputi GSB untuk bagian muka, samping, dan belakang.
- (4) Penetapan GSB berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (*basement*).
- (5) Ketentuan besaran GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RDTR, dan RTBL.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai besaran GSB untuk kawasan khusus ditetapkan oleh Wali Kota dengan pertimbangan dari TPA.

21. Ketentuan Pasal 26 ayat (5) diubah sehingga Pasal 26 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 26

- (1) Jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (*basement*) ...

(*basement*).

- (4) Penetapan jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
- (5) Ketentuan besarnya jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RDTR, dan RTBL.
- (6) Ketentuan jarak antar bangunan, dan GSB untuk kawasan khusus dapat diberikan dengan pertimbangan ahli dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.

22. Ketentuan Pasal 27 ditambahkan 1 (satu) huruf yakni huruf f sehingga Pasal 27 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 27

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung, meliputi:

- a. penampilan Bangunan Gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. kelengkapan Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan;
- d. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
- e. adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya Daerah Kota terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- f. Identitas kawasan kota.

23. Ketentuan Pasal 28 ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (4) sehingga Pasal 28 berbunyi sebagai berikut:

Pasal ...

Pasal 28

- (1) Persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a, disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan dan lingkungan sebagaimana diatur dalam RDTR dan Peraturan Zonasi dan/atau RTBL.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.
- (4) Penampilan Bangunan Gedung umum komersial menampilkan identitas kawasan kota yaitu aman, nyaman, produktif dan berkelanjutan.
- (5) Pemerintah Daerah Kota dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat para ahli di bidang bangunan gedung dan/atau cagar budaya.

24. Ketentuan Pasal 29 ditambahkan 1 (satu) ayat yakni ayat (5) sehingga Pasal 29 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 29

- (1) Bentuk Bangunan Gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana, baik vertikal maupun horisontal guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa.
- (2) 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 ...

lingkungannya.

- (3) Bentuk denah Bangunan Gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat yang bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding Bangunan Gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.
- (5) Bangunan Gedung umum komersial pada kawasan tertentu menyediakan ruang terbuka di dalam persil sebagai ruang publik untuk berkumpul dan beraktivitas sebagai upaya peningkatan indeks kebahagiaan masyarakat kota Bandung.

25. Ketentuan Pasal 32 ayat (3) dan ayat (4) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 32

- (1) Ruang ibadah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf a merupakan ruangan pada Bangunan Gedung yang digunakan secara tetap untuk melaksanakan kegiatan peribadatan yaitu mushola/ruang sholat atau ruang meditasi untuk fasilitas internasional.
- (2) Perancangan dan penyediaan ruang ibadah pada bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. harus menjaga kerukunan umat beragama serta tidak mengganggu ketenteraman dan ketertiban umum, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - b. lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat dan dicapai oleh pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut;
 - c. aksesibilitas bagi setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung;
 - d. kejelasan ...

- d. kejelasan orientasi terhadap kiblat untuk mushola atau masjid;
- e. memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah, (bersih/suci, ada pemisahan antara pria dan wanita, dan sebagainya);
- f. memiliki sirkulasi udara dan pencahayaan yang memenuhi standar teknis dan standar kesehatan;
- g. tidak ditempatkan pada lokasi fasilitas ruang parkir, lokasi bongkar muat barang dan/atau pembuangan sampah sementara;
- h. tidak disatukan dengan fungsi ruang bangunan lainnya; dan
- i. memenuhi besaran ruang ibadah.

Persentase rata-rata kebutuhan luasan ruang ibadah berdasarkan fungsi Bangunan Gedung mengikuti peraturan perundang-undangan bangunan gedung.

- (3) Standar teknis ruang ibadah pada bangunan gedung mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Ketentuan mengenai fasilitas umum ruang ibadah bangunan gedung, dikecualikan untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b.

26. Ketentuan Pasal 34 ayat (3) dan ayat (4) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 34

- (1) Ruang laktasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf c merupakan ruangan yang berfungsi untuk merawat bayi seperti mengganti popok/pakaian bayi, membersihkan tubuh bayi, dan memberikan susu pada bayi yang dilengkapi dengan prasarana menyusui dan pemerah air susu ibu yang digunakan untuk menyusui bayi, pemerah air susu ibu, menyimpan air susu ibu perah dan/atau konseling menyusui/air susu ibu ...

ibu.

- (2) Perancangan dan Penyediaan Ruang laktasi harus memenuhi syarat kenyamanan, kesehatan ruangan dan fasilitas pendukung bagi ibu menyusui dengan ketentuan:
 - a. lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat dan dicapai oleh pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan ruang laktasi tersebut;
 - b. dilengkapi dengan fasilitas yang memadai untuk kebutuhan merawat bayi;
 - c. memiliki sirkulasi udara dan pencahayaan yang memenuhi standar teknis dan standar kesehatan;
 - d. tidak ditempatkan pada lokasi gudang, fasilitas ruang parkir, lokasi bongkar muat barang dan/atau pembuangan sampah sementara; dan
 - e. tidak disatukan dengan fungsi ruang bangunan lainnya.

Persentase rata-rata kebutuhan luas ruang laktasi berdasarkan fungsi Bangunan Gedung mengikuti peraturan perundang-undangan bangunan gedung.

- (3) Standar teknis ruang laktasi pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

27. Ketentuan Pasal 36 ayat (3) ayat (4) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 36

- (1) Toilet sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf e merupakan fasilitas sanitasi berupa ruangan yang dirancang khusus dan dilengkapi dengan kloset, persediaan air dan perlengkapan lain bagi Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung sebagai tempat buang air besar dan kecil dan/atau mencuci tangan dan muka.

(2) Perancangan ...

- (2) Perancangan dan penyediaan toilet harus memperhatikan:
- a. jumlah Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung;
 - b. pemisahan antara laki-laki dan perempuan;
 - c. penggunaan material yang tidak licin dan berbahaya;
 - d. lokalisasi terhadap kebocoran; dan
 - e. kemampuan manuver pengguna kursi roda untuk toilet penyandang disabilitas.
- Persentase rata-rata kebutuhan luasan toilet berdasarkan fungsi Bangunan Gedung mengacu pada peraturan perundang-undangan Bangunan Gedung.
- (3) Standar teknis toilet pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

28. Ketentuan Pasal 37 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 37

- (1) Tempat merokok pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf c, harus memenuhi syarat kenyamanan dan kesehatan ruangan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Besaran tempat merokok pada bangunan gedung, dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. harus merupakan ruang terbuka yang berhubungan langsung dengan udara luar dan tidak berhubungan dengan ruangan tanpa rokok.
 - b. harus menjaga kebersihan serta tidak mengganggu warga non-perokok, ketenteraman dan ketertiban umum, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - c. memiliki sirkulasi udara dan pencahayaan yang memenuhi standar teknis dan standar kesehatan;
 - d. tidak ...

- d. tidak ditempatkan pada atau berdekatan lokasi yang menjadi area kegiatan utama bangunan dan sirkulasi publik; dan
- e. tidak disatukan dengan fungsi ruang bangunan lainnya.
- f. Standar teknis tempat merokok pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

29. Ketentuan Pasal 38 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 38

- (1) Bak cuci tangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf g merupakan Fasilitas yang digunakan terutama untuk mencuci tangan, mencuci muka, berkumur atau menggosok gigi bagi setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (2) Standar teknis bak cuci tangan pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

30. Ketentuan Pasal 39 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 39

- (1) Pancuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf h merupakan Fasilitas mandi dengan pancuran bagi Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (2) Perancangan dan penyediaan pancuran harus memperhatikan:
 - a. pengaturan penggunaan air; dan
 - b. aksesibilitas bagi penyandang disabilitas.

(3) Standar ...

- (3) Standar teknis pancuran pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

31. Ketentuan Pasal 40 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 40

- (1) Urinal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf i merupakan tempat pembuangan air kecil berdiri untuk laki-laki.
- (2) Perancangan dan penyediaan urinal harus memperhatikan:
 - a. ketinggian yang dapat digunakan oleh setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung termasuk Penyandang Disabilitas dan anak-anak;
 - b. privasi penggunaannya; dan
 - c. kemudahan penggunaannya untuk bersuci.
- (3) Standar teknis urinal pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

32. Ketentuan Pasal 41 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 41

- (1) Tempat sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf j merupakan fasilitas penampungan sampah yang ditempatkan di dalam atau di luar Bangunan Gedung sebelum diangkut ke tempat daur ulang, pengolahan, dan/atau tempat pengolahan sampah terpadu.
- (2) Perancangan dan penyediaan tempat sampah harus memperhatikan:
 - a. pemilahan jenis sampah;
 - b. penempatan ...

- b. penempatan pada lokasi yang tidak mengganggu kenyamanan dan kesehatan pengguna dan pengunjung bangunan gedung;
 - c. penggunaan konstruksi tahan api untuk pencegahan kebakaran; dan
 - d. penggunaan saf sampah pada Bangunan Gedung bertingkat.
- (3) Standar teknis tempat sampah pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

33. Ketentuan Pasal 42 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 42

- (1) Fasilitas komunikasi dan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf k merupakan sarana untuk memfasilitasi kontak/hubungan dan penyampaian informasi melalui media audio dan visual.
- (2) Perancangan dan penyediaan fasilitas komunikasi dan informasi harus memperhatikan:
- a. fungsi Bangunan Gedung;
 - b. penempatan pada lokasi yang mudah dilihat/dikenali oleh Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung; dan
 - c. aksesibilitas Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (3) Standar teknis fasilitas komunikasi dan informasi pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

34. Ketentuan Pasal 43 ayat (5) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal ...

Pasal 43

- (1) Ruang tunggu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf l merupakan area di dalam atau di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan sebagai ruang tunggu bagi Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (2) Perancangan dan penyediaan ruang tunggu harus memperhatikan penempatannya di lokasi yang mudah dilihat/dikenali oleh Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (3) Standar teknis ruang tunggu pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

35. Ketentuan Pasal 44 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 44

- (1) Perlengkapan dan peralatan kontrol sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf m, merupakan perlengkapan dan peralatan yang dapat digunakan oleh setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung untuk mengendalikan peralatan tertentu seperti sistem alarm, tombol/stop kontak dan pencahayaan.
- (2) Perancangan dan penyediaan perlengkapan dan peralatan kontrol harus memperhatikan:
 - a. keselamatan dan kemudahan penggunaan; dan
 - b. perletakan pada ketinggian yang terjangkau oleh setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (3) Standar teknis perlengkapan dan peralatan kontrol pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

36. Ketentuan Pasal 45 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal ...

Pasal 45

- (1) Rambu dan marka sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf n merupakan tanda bersifat verbal, visual atau dapat diraba dan tanda yang dibuat/digambar/ditulis pada bidang halaman/lantai/jalan.
- (2) Perancangan dan penyediaan rambu dan marka harus memperhatikan:
 - a. perletakan, ukuran, dan rancangan yang mudah dikenali dan dipahami oleh setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung;
 - b. jenis dan ukuran huruf; dan
 - c. kekontrasan warna huruf dengan latar rambu dan marka.
- (3) Standar teknis rambu dan marka pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

37. Ketentuan Pasal 46 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 46

- (1) Titik pertemuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf o merupakan tempat atau lokasi pada Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai titik acuan/tetenger untuk bertemu.
- (2) Dalam penyediaan titik pertemuan harus memperhatikan perletakan yang mudah dikenali dan dicapai oleh setiap Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (3) Standar teknis titik pertemuan pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

38. Ketentuan Pasal 49 ayat (3) diubah, sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal ...

Pasal 49

- (1) Sistem kamera pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (1) huruf r merupakan sistem pelengkap keamanan yang terdiri atas kamera dan perekam yang difungsikan untuk memantau dan mengirimkan sinyal video pada suatu ruang.
- (2) Perancangan dan penyediaan sistem kamera pengawas harus memperhatikan:
 - a. privasi Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung;
 - b. tingkat kejelasan kamera pengawas dalam mendeteksi obyek dengan jelas sesuai target pengawasan; dan
 - c. tingkat kebutuhan, ancaman, dan risiko bagi Pengguna Bangunan Gedung dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (3) Standar teknis sistem kamera pengawas pada bangunan gedung berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

39. Ketentuan Pasal 62 ayat (5) dan ayat (6) diubah, sehingga Pasal 62 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 62

- (1) Setiap Bangunan Gedung dan persilnya wajib mengelola air hujan, dengan cara:
 - a. memaksimalkan pemanfaatan air hujan;
 - b. infiltrasi air hujan; dan
 - c. menyimpan sementara air hujan.
- (2) Instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, meliputi:
 - a. informasi karakteristik wilayah terkait dengan karakteristik tanah, topografi, muka air tanah, dan jenis sarana pengelolaan air hujan;
 - b. instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung baru; dan
 - c. instrumen pelaksanaan pengelolaan air hujan pada
Bangunan ...

Bangunan Gedung eksisting.

- (3) Penyelenggaraan pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, diharuskan kepada:
 - a. penyelenggara gedung baru; dan
 - b. penyelenggara gedung yang sudah terbangun.
 - (4) Status wajib kelola air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya ditetapkan oleh Pemerintah Daerah Kota.
 - (5) Ketetapan status wajib kelola air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya disampaikan kepada pemohon PBG bersamaan dengan penerbitan surat KRK.
 - (6) Pemenuhan ketetapan status wajib kelola air hujan dalam dokumen rencana teknis Bangunan Gedung merupakan bagian dari prasyarat diterbitkannya PBG.
 - (7) Status wajib kelola air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya, meliputi:
 - a. status Wajib Kelola Air Hujan persentil 95 (sembilan puluh lima); dan
 - b. status Wajib Kelola Air Hujan berdasarkan analisis hidrologi spesifik.
 - (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya diatur dalam Peraturan Wali Kota.
40. Ketentuan Pasal 104 ditambahkan 2 (dua) ayat, yakni ayat (8) dan ayat (9), sehingga Pasal 104 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 104

- (1) Kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, terdiri atas:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran.
- (2) Kegiatan Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, diselenggarakan melalui proses Perencanaan Teknis dan ...

dan proses pelaksanaan konstruksi.

- (3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
 - a. pemeliharaan;
 - b. perawatan;
 - c. pemeriksaan secara berkala;
 - d. perpanjangan SLF; dan
 - e. pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. penetapan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. perawatan;
 - d. pemugaran; dan
 - e. pengawasan.
- (5) Kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
 - a. penetapan pembongkaran;
 - b. pelaksanaan pembongkaran; dan
 - c. pengawasan pembongkaran.
- (6) Untuk Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.
- (8) Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Pemilik;
 - b. Penyedia Jasa Konstruksi;
 - c. TPA;
 - d. TPT;
 - e. Penilik;

f. Sekretariat

- f. Sekretariat;
 - g. pengelola Bangunan Gedung; dan
 - h. Pengelola Teknis BGN.
- (9) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (8) huruf b meliputi:
- a. penyedia jasa perencanaan;
 - b. manajemen konstruksi;
 - c. penyedia jasa pengawasan konstruksi;
 - d. penyedia jasa pelaksanaan;
 - e. penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan;
 - f. penyedia jasa pengkajian teknis; dan
 - g. penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.

41. Ketentuan Pasal 109 ayat (2) dan ayat (3) huruf a, huruf b dan huruf c diubah, sehingga Pasal 112 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 109

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (2) dapat meliputi:
- a. gambar rencana teknis berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, dan mekanikal/elektrikal/pemipaan;
 - b. gambar detail;
 - c. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - d. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian PBG dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib
mempertimbangkan ...

mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. pertimbangan dari Perangkat Daerah dan/atau TPA untuk Bangunan Gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. pertimbangan dari Perangkat Daerah dan/atau TPA serta memperhatikan pendapat masyarakat apabila diperlukan untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting pada lingkungan, kawasan dan kota; dan
 - c. koordinasi dengan Perangkat Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TPA serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan di Daerah Kota oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan rencana teknis pada tahap pelaksanaan konstruksi diperlukan persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis yang baru.
- (6) Perubahan rencana teknis pada tahap pelaksanaan konstruksi antara lain, meliputi:
- a. perubahan akibat kondisi, ukuran lahan kavling atau persil yang tidak sesuai dengan rencana teknis dan/atau adanya kondisi eksisting di bawah permukaan tanah yang tidak dapat diubah atau dipindahkan seperti jaringan prasarana dan benda cagar budaya;
 - b. perubahan akibat perkembangan kebutuhan pemilik bangunan gedung seperti penampilan arsitektur, penambahan atau pengurangan luas dan jumlah lantai, dan tata ruang dalam; dan
 - c. perubahan fungsi atas permintaan pemilik bangunan.

43. Ketentuan Pasal 112 ayat (2) dan (4) diubah, sehingga Pasal 112 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 112

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung 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 atau PBG dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana Bangunan Gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah Kota.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana Bangunan Gedung wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB atau PBG.
- (5) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi administratif berupa pembongkaran Bangunan Gedung dan dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

44. Ketentuan Pasal 114 ayat (2) diubah, sehingga Pasal 114 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 114

- (1) Perangkat Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi yang wajib diawasi oleh pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan ...

(3) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi:

- a. pemeriksaan kesesuaian fungsi bangunan;
- b. persyaratan tata bangunan;
- c. kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan; dan
- d. IMB atau PBG.

45. Ketentuan Pasal 115 huruf b diubah, sehingga Pasal 115 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 115

Petugas pengawas dan pengawasan dari Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 berwenang:

- a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenalan dan surat tugas;
- b. menggunakan acuan ketentuan umum bahan bangunan, rencana kerja, syarat-syarat dan IMB atau PBG;
- c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
- d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada Perangkat Daerah.

46. Ketentuan Pasal 120 ayat (5) huruf a nomor 2, nomor 3 dan huruf b nomor 3 serta ayat (7) huruf a nomor 1 diubah, sehingga Pasal 120 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 120

- (1) Sebelum memiliki SLF bangunan gedung tidak boleh digunakan.
- (2) Penerbitan SLF Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan
SLF ...

SLF Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh SLF.

- (3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (4) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 sampai dengan Pasal 9.
- (5) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4), meliputi:
 - a. proses permohonan awal SLF Bangunan Gedung:
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB atau PBG dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 3. kepemilikan dokumen IMB atau PBG
 - b. proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:
 1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
 2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
 3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB atau PBG.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah sebagai berikut:
 - a. proses permohonan awal SLF Bangunan Gedung:
 1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
 2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB atau PBG dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan ...

Bangunan Gedung; dan

3. kepemilikan dokumen IMB atau PBG.

b. proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:

1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;

2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan

3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB atau PBG.

(7) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) adalah sebagai berikut:

a. proses permohonan awal SLF Bangunan Gedung:

1. kesesuaian data aktual dengan dokumen IMB atau PBG dan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/ perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal-elektrikal-pemipaan, dan dokumen ikatan kerja;

2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

b. proses perpanjangan SLF Bangunan Gedung:

1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan

Bangunan ...

Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan

2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

(8) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

(9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF diatur dalam Peraturan Walikota.

47. Ketentuan Pasal 122 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 122 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 122

(1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 huruf a, merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam PBG setelah pemilik memperoleh SLF.

(2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dilaksanakan secara tertib administrasi dan

tertib ...

tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum wajib mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dikenakan sanksi administratif berupa pembekuan atau pencabutan SLF.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

48. Ketentuan Pasal 130 ayat (2) huruf c diubah, sehingga Pasal 130 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 130

- (1) Perangkat Daerah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Bangunan Gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
 - c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB atau PBG.
- (3) Perangkat Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemilik/Pengguna/ Pengelola Bangunan Gedung ...

Gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Perangkat Daerah.

- (5) Apabila hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Perangkat Daerah menetapkan Bangunan Gedung untuk dibongkar, dibuat surat penetapan pembongkaran yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi dan ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota.
- (6) Dalam hal Pemilik/Pengguna/Pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh SatPol. PP atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung.
- (7) Untuk Pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menjadi beban Pemerintah Daerah Kota.

49. Ketentuan Pasal 135 huruf a dan b diubah, sehingga Pasal 135 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 135

Pendataan dan/atau pendaftaran Bangunan Gedung dilakukan pada saat:

- a. Permohonan PBG;
- b. permohonan perubahan PBG, yaitu pada waktu penambahan, pengurangan atau perubahan Bangunan Gedung, yang telah memenuhi persyaratan PBG, perubahan fungsi Bangunan Gedung, dan pelestarian Bangunan Gedung;
- c. penerbitan SLF pertama kali;
- d. perpanjangan SLF; dan
- e. pembongkaran Bangunan Gedung.

50. Ketentuan Pasal 137 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 137 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

Pasal ...

Pasal 137

- (1) Proses pendataan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memasukkan dan mengolah data Bangunan Gedung oleh Perangkat Daerah sebagai proses lanjutan dari pemasukan dokumen/pendaftaran Bangunan Gedung baik pada proses PBG ataupun pada proses SLF dengan prosedur yang sudah ditetapkan.
- (2) Keluaran/hasil pendataan Bangunan Gedung dapat menjadi dasar pertimbangan diterbitkannya SBKKBG.

51. Ketentuan Pasal 138 ayat (2) dan ayat (4) huruf b diubah, sehingga Pasal 138 berbunyi sebagai berikut:

Pasal 138

- (1) Pendataan Bangunan Gedung dibagi dalam 3 (tiga) tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu:
 - a. perencanaan;
 - b. pelaksanaan; dan
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada saat permohonan PBG, hasil akhir dari kegiatan pendataan Bangunan Gedung pada pra konstruksi ini bisa menjadi dasar penerbitan PBG.
- (3) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada akhir proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF sebelum bangunan dimanfaatkan.
- (4) Pendataan Bangunan Gedung pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
 - a. pendataan Bangunan Gedung pada saat proses perpanjangan SLF, yaitu pada saat jatuh tempo masa berlakunya SLF dan pemilik/pengelola Bangunan Gedung mengajukan permohonan perpanjangan SLF; dan
 - b. pendataan ...

- b. pendataan Bangunan Gedung pada saat pembongkaran Bangunan Gedung, yaitu pada saat Bangunan Gedung akan dibongkar akibat sudah tidak layak fungsi, membahayakan lingkungan, dan/atau tidak memiliki IMB atau PBG.

52. Ketentuan Pasal 144 ayat (1) huruf a, Pasal 144 ayat (2) dan ayat (4) diubah sehingga berbunyi sebagai berikut:

Pasal 144

- (1) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (3), Pemerintah Daerah Kota memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya PBG; atau
 - b. pemberian desain prototipe yang sesuai dengan karakter bencana; atau
 - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung; atau
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan
 - e. bantuan lainnya.
- (2) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (3) Wali Kota dapat menyerahkan kewenangan penerbitan PBG kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Pemerintahan di bidang perizinan.
- (3) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (3) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah Daerah Kota.
- (4) Tata cara penerbitan PBG Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pasca bencana, berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan ...

undangan.

- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 berlaku secara mutatis mutandis pada tahap rehabilitasi pasca bencana.

53. Judul Bab V diubah, ketentuan Pasal 146 sampai dengan Pasal 151 dan penjelasan Pasal 146 sampai dengan Pasal 151 diubah, sehingga Pasal 146 sampai dengan Pasal 151 berbunyi sebagai berikut:

BAB V

TPA, TPT, PENILIK DAN SEKRETARIAT

Bagian Kesatu

Pembentukan TPA

Pasal 146

- (1) TPA dipilih oleh Pemerintah Daerah Kota dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat
- (2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Wali Kota

Pasal 147

- (1) TPA terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
 - a. a. perguruan tinggi atau pakar; dan
 - b. b. Profesi Ahli.
- (2) Keanggotaan TPA terdiri dari kompetensi bidang:
 - c. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
 - d. struktur Bangunan Gedung;
 - e. mekanikal Bangunan Gedung;
 - f. elektrikal Bangunan Gedung;
 - g. sanitasi, drainase, perpipaan (plumbing), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
 - h. BGCB;

i. BGH ...

- i. BGH;
 - j. pertamanan atau lanskap;
 - k. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
 - l. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - m. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
 - n. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (3) TPA mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
 - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.

Bagian Kedua

TPT (Tim Penilai Teknis)

Pasal 148

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 huruf d meliputi:
- a. pejabat struktural pada organisasi perangkat daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung;
 - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
 - c. pejabat struktural dari perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau
 - d. pejabat fungsional dari organisasi perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) TPT mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis ...

teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung.

- b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan;
- c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
- d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.

Bagian Ketiga

Penilik

Pasal 149

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud pasal 82 huruf e ditetapkan oleh Pemerintah Kota.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil negara.
- (3) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada masa:
 - a. Konstruksi
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung, dan
 - c. Pembongkaran

Bagian Keempat

Sekretariat

Pasal 150

- (1) Sekretariat merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.
- (2) Sekretariat ...

- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (3) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki tugas dalam:
 - a. penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan PBG, SLF perpanjangan, dan RTB;
 - b. pembentukan dan penugasan TPA;
 - c. pembentukan dan penugasan TPT;
 - d. administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan
 - e. pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

Pasal 151

Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan, tata kerja, dan pembiayaan TPA diatur dalam Peraturan Wali Kota.

54. Ketentuan Pasal 164 ayat (1) diubah, sehingga Pasal 164 ayat (1) berbunyi sebagai berikut:

Pasal 164

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160 ayat (1) huruf c dilakukan oleh Perangkat Daerah terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan PBG, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.

55. Setelah BAB VIII ditambahkan 1 (satu) BAB baru yakni BAB VIIIA dan diantara Pasal 164 dan Pasal 165 disisipkan 1 (satu) pasal yakni Pasal 164A, sehingga berbunyi sebagai berikut:

BAB VIIIA
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 164A

- (1) Jenis sanksi administratif terhadap pelanggaran IMB atau PBG dan/atau peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, meliputi:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. pembongkaran
 - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran
 - d. pembekuan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran
 - e. pencabutan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran
 - f. denda administrasi; dan/atau
 - g. penyediaan barang atau benda untuk kepentingan umum sebagai aset daerah.

- (2) Penentuan jenis sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), didasarkan pada pertimbangan:
 - a. tingkatan jenis pelanggaran yang dilakukan;
 - b. tingkat pengaruh atau dampak kerusakan dan/atau kerugian yang ditimbulkan; dan
 - c. tingkat ketaatan terhadap peraturan perundang-undangan dan/atau ketentuan PBG.

(3) Ketentuan ...

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanksi administratif diatur dalam Peraturan Wali Kota.

56. Ketentuan Pasal 168 ayat (1), ayat (4), ayat (5), ayat (10) dan ayat (11) diubah, sehingga Pasal 168 ayat (1), ayat (4), ayat (5), ayat (10) dan ayat (11) berbunyi sebagai berikut:

Pasal 168

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, Pemilik Bangunan Gedung harus mengajukan permohonan PBG baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
- (3) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum memiliki IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung harus mengajukan PBG.
- (5) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, Pemilik Bangunan harus mengajukan permohonan PBG baru dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap sesuai ketentuan yang berlaku.
- (6) Bangunan ...

- (6) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung harus mengajukan permohonan SLF.
- (7) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (8) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, pemilik/Pengguna Bangunan Gedung harus melakukan perbaikan (retrofitting) secara bertahap sesuai ketentuan yang berlaku.
- (9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, SLF yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
- (10) Perangkat Daerah melaksanakan penertiban kepemilikan IMB atau PBG dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:
 - a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB atau PBG dan SLF harus sudah dilakukan sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB atau PBG dan SLF harus sudah dilakukan paling lambat 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
 - c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan
spesifikasi ...

spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB atau PBG dan SLF harus sudah dilakukan paling lambat 3 (tiga) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

- (11) Ketentuan lebih lanjut mengenai penertiban kepemilikan IMB atau PBG dan SLF sebagaimana dimaksud ayat (10) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal II

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung

pada tanggal

WALI KOTA BANDUNG,

ODED MOHAMAD DANIAL

Diundangkan di Bandung

pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

EMA SUMARNA

LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2021 NOMOR 09
NOREG. PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG, PROVINSI JAWA BARAT
(...../...../.....)

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
PADA SEKRETARIAT DAERAH KOTA BANDUNG,

.....
Pembina
NIP.

PENJELASAN ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG
NOMOR ... TAHUN 2021
TENTANG
PERUBAHAN ATAS PERATURAN DAERAH KOTA BANDUNG NOMOR 14
TAHUN 2018 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang. Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis Bangunan Gedung.

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi aspek fungsi Bangunan Gedung, aspek persyaratan Bangunan Gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

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

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

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan Gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Peraturan Daerah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

Dengan dipenuhinya standar teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian Bangunan Gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan

bersinergi ...

bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan dan standar teknis Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Pengaturan Peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui Gugatan Perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan standar teknis, dengan penguatan kapasitas Penyelenggara Bangunan Gedung.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturan perundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dan tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Bandung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan walikota dengan tetap mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Daerah ini.

PASAL ...

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal I

Nomor 1

Cukup jelas.

Nomor 2

Cukup jelas.

Nomor 3

Cukup jelas.

Nomor 4

Cukup jelas.

Nomor 5

Cukup jelas.

Nomor 6

Cukup jelas.

Nomor 7

Cukup jelas.

Nomor 8

Cukup jelas.

Nomor 9

Cukup jelas.

Nomor 10

Cukup jelas.

Nomor 11

Cukup jelas.

Nomor 12

Cukup jelas.

Nomor 13

Cukup jelas.

Nomor 14

Cukup jelas.

Nomor 15

Cukup jelas.

Nomor 16

Cukup jelas.

Nomor 17

Cukup jelas.

Nomor 18

Cukup jelas.

Nomor ...

Nomor 19

Cukup jelas.

Nomor 20

Cukup jelas.

Nomor 21

Cukup jelas.

Nomor 22

Cukup jelas.

Nomor 23

Cukup jelas.

Nomor 24

Pasal 29 Ayat (5)

Yang dimaksud dengan ruang terbuka di dalam persil sebagai ruang publik untuk berkumpul dan beraktivitas adalah ruang terbuka di dalam persil yang difasilitasi sarana dan prasarana penunjang kegiatan manusia beraktivitas sosial dalam upaya meningkatkan indeks kebahagiaan masyarakat kota Bandung.

Nomor 25

Cukup jelas.

Nomor 26

Cukup jelas.

Nomor 27

Cukup jelas.

Nomor 28

Cukup jelas.

Nomor 29

Cukup jelas.

Nomor 30

Cukup jelas.

Nomor 31

Cukup jelas.

Nomor 32

Cukup jelas.

Nomor 33

Cukup jelas.

Nomor 34

Cukup jelas.

Nomor 35

Cukup jelas.

Nomor ...

Nomor 36
Cukup jelas.

Nomor 37
Cukup jelas.

Nomor 38
Cukup jelas.

Nomor 39
Cukup jelas.

Nomor 40
Cukup jelas.

Nomor 41
Cukup jelas.

Nomor 42
Cukup jelas.

Nomor 43
Cukup jelas.

Nomor 44
Cukup jelas.

Nomor 45
Cukup jelas.

Nomor 46
Cukup jelas.

Nomor 47
Cukup jelas.

Nomor 48
Cukup jelas.

Nomor 49
Cukup jelas.

Nomor 50
Cukup jelas.

Nomor 51
Cukup jelas.

Nomor 52
Cukup jelas.

Nomor 53
Cukup jelas.

Nomor 54
Cukup jelas.

Pasal II

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2021 NOMOR