



WALIKOTA BANDUNG
PERATURAN WALIKOTA BANDUNG

NOMOR 1073 TAHUN 2015

TENTANG

TATA CARA PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN DISKRESI DALAM
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANDUNG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 165 ayat (2) Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Tata Cara Pembinaan, Pengawasan dan Diskresi dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah;

3. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

4. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 05 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung;

5. Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 12 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan, Retribusi Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Penggantian Biaya Cetak Peta;

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG TATA CARA PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN DISKRESI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu

Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Bandung.
2. Walikota adalah Walikota Bandung.
3. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Bandung yang selanjutnya disingkat BPPT adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
4. Tim Pengkaji adalah tim yang dibentuk oleh Walikota untuk melakukan pengawasan dan pengkajian secara teknis dan yuridis dalam pengambilan keputusan.
5. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
6. Tim Pertimbangan Pelestarian Kawasan dan/atau Bangunan cagar budaya adalah kelembagaan independen yang bertugas memberi pertimbangan, usul, dan saran kepada Pemerintah Daerah dalam mengambil kebijakan terhadap kelestarian dan pelestarian kawasan dan/atau bangunan cagar budaya.

7. 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.
8. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun-bangunan.
9. Mendirikan bangunan gedung adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian daripadanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan.
10. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Keputusan Tata Usaha Negara yang diterbitkan oleh pejabat yang berwenang kepada pemilik Bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, membongkar, memelihara, dan/atau memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dengan jarak tertentu dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung.
13. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis batas luar pengaman jalan atau rencana lebar jalan.

14. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan luas persil/kaveling/blok peruntukan.
15. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dengan luas persil/kaveling/blok peruntukan.
16. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
17. Rencana tata ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
18. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
19. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
20. Rencana Teknis Ruang Kota yang selanjutnya disingkat RTRK adalah rencana geometris pemanfaatan ruang kota yang disusun untuk penyiapan perwujudan ruang kota dalam rangka pelaksanaan pembangunan fisik kota.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang untuk 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.
22. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.

23. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
24. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
25. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
26. 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.
27. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
28. Pembinaan adalah upaya Pemerintah Daerah secara preventif dan persuasif dalam rangka meningkatkan kesadaran, ketaatan dan pemberdayaan dari pemilik bangunan gedung terhadap IMB, peraturan perundang-undangan di bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung.
29. Pengawasan adalah kegiatan yang dilaksanakan oleh Pejabat yang berwenang untuk mengetahui, memastikan, dan menetapkan tingkat ketaatan pemilik bangunan gedung atas ketentuan yang ditetapkan dalam IMB, peraturan perundang-undangan di bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung.

30. Diskresi adalah keputusan dan/atau tindakan yang ditetapkan dan/atau dilakukan oleh Pejabat Pemerintahan untuk mengatasi persoalan konkrit yang dihadapi dalam penyelenggaraan pemerintahan dalam hal peraturan perundang-undangan yang memberikan pilihan, tidak mengatur, tidak lengkap atau tidak jelas, dan/atau adanya stagnasi pemerintahan.
31. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum.
32. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
33. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
34. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 2

Pembinaan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. memberikan pemahaman dan informasi mengenai IMB, peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung;
- b. memberikan penyadaran secara sukarela terhadap pemilik bangunan gedung terhadap pentingnya untuk taat pada IMB, peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan

- c. memberdayakan pemilik bangunan gedung untuk selalu menjaga, memelihara dan mengembangkan bangunan gedung sehingga memberikan manfaat bagi pemilik bangunan gedung maupun masyarakat.

Pasal 3

Pengawasan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. mengetahui, memastikan dan menetapkan tingkat ketaatan pemilik bangunan gedung, atas ketentuan yang ditetapkan dalam IMB, peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung;
- b. meningkatkan ketaatan pemilik bangunan gedung untuk memenuhi kewajiban dan/atau larangan yang tercantum dalam persyaratan IMB, peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung; dan
- c. mencegah pelanggaran yang dilakukan oleh pemilik bangunan gedung.

Pasal 4

Pengenaan sanksi administratif bertujuan untuk:

- a. melindungi bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan hidup akibat dari suatu perbuatan pelanggaran;
- b. menghentikan pelanggaran, memulihkan keadaan dari suatu pelanggaran dan menjaga untuk tidak terjadi pelanggaran kembali;
- c. memberi efek jera bagi pemilik bangunan gedung yang melanggar IMB, peraturan perundang-undangan di bangunan gedung dan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung; dan
- d. memberikan rasa keadilan, perlindungan hukum dan kepastian hukum bagi pemilik bangunan gedung yang taat hukum.

BAB II
TATA CARA PEMBINAAN

Pasal 5

- (1) Walikota melakukan pembinaan terhadap pemilik bangunan gedung dan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Walikota dapat mendelegasikan kepada Satuan Organisasi Perangkat Daerah yang terkait dengan bangunan gedung, sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Pasal 6

- (1) Pembinaan dapat dilakukan melalui:
 - a. sosialisasi;
 - b. pertemuan berkala;
 - c. konsultasi;
 - d. pelatihan;
 - e. bantuan teknis; dan
 - f. hal-hal lain dalam rangka peningkatan pemahaman, kesadaran dan pemberdayaan pemilik bangunan gedung dan masyarakat.
- (2) Teknis pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui koordinasi dan kerjasama antar Satuan Organisasi Perangkat Daerah, instansi teknis Pusat dan Provinsi.
- (3) Dalam upaya meningkatkan kualitas pembinaan, Pemerintah Daerah dapat melakukan kerjasama dan kemitraan dengan pihak lain yang memiliki kompetensi di bidang bangunan gedung.

Pasal 7

- (1) Dalam kegiatan pembinaan untuk memberikan pemahaman kepada pemilik bangunan gedung dan masyarakat dilakukan melalui sosialisasi dan membangun komitmen.
- (2) Sosialisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. melakukan sosialisasi;

- c. membuat dan menyebarluaskan informasi melalui website, brosur, leaflet, dan spanduk;
 - d. pelatihan;
 - e. seminar; dan
 - f. pendampingan.
- (3) Membangun komitmen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui upaya menjalankan peraturan perundang-undangan dan perizinan secara konsekuen dan taat asas.

Pasal 8

Dalam kegiatan pembinaan untuk memberikan penyadaran kepada pemilik bangunan gedung dan masyarakat dilakukan melalui:

- a. konsultasi;
- b. negosiasi;
- c. berargumentasi dengan pelibatan ahli;
- d. membangun kesepakatan.

Pasal 9

- (1) Dalam kegiatan pembinaan untuk pemberdayaan kepada pemilik bangunan gedung dan masyarakat dilakukan dengan pelibatan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pelibatan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui partisipasi dan peran masyarakat.
- (3) Masyarakat memiliki hak dan kesempatan yang sama dan seluas-luasnya untuk terlibat aktif dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 10

- (1) Partisipasi masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) terdiri atas:
- a. pemberian informasi;
 - b. konsultasi;
 - c. akomodasi; dan
 - d. kolaborasi.

- (2) Partisipasi masyarakat melalui pemberian informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a informasi menunjukkan adanya komunikasi satu arah dari yang instansi yang berwenang kepada publik.
- (3) Partisipasi masyarakat melalui konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b menunjukkan adanya komunikasi dua arah antara pihak yang berwenang dengan masyarakat.
- (4) Partisipasi masyarakat melalui akomodasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menunjukkan adanya penyerapan dan pemuatan aspirasi.
- (5) Partisipasi masyarakat melalui kolaborasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d menunjukkan adanya komunikasi, kerjasama, kemitraan, kesepahaman, kesepakatan dan sinergitas.

Pasal 11

Peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung dapat berbentuk:

- a. pemberian pendapat, saran dan usul;
- b. keberatan;
- c. pengaduan; dan
- d. penyampaian informasi dan/atau pelaporan.

Pasal 12

- (1) Masyarakat dapat berperan dalam pemberian pendapat, usul, dan saran, secara bertanggung jawab mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan prosedur penyampaian pendapat.
- (2) Pendapat, saran dan usul sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat disampaikan secara:
 - a. langsung;
 - b. bebas;
 - c. sukarela; dan
 - d. bertanggung jawab.

Pasal 13

- (1) Masyarakat berhak mengajukan keberatan dalam hal:
 - a. tidak diberikannya kesempatan dan/atau penolakan terhadap masyarakat untuk terlibat;
 - b. ketertutupan proses dan isi dari IMB;
 - c. tindakan pemerintah dan/atau pemilik bangunan gedung yang diduga berpotensi melanggar peraturan perundang-undangan.
- (2) Keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib ditanggapi, direspon, dijelaskan, dan ditindaklanjuti oleh instansi yang berwenang sesuai dengan keberatan yang diajukan oleh masyarakat.
- (3) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib disampaikan kepada masyarakat yang mengajukan keberatan secara tertulis, jelas dan patut.

BAB III

TATA CARA PENGAWASAN

Pasal 14

Pengawasan dilakukan untuk memastikan dan menetapkan tingkat ketaatan pemilik bangunan gedung dan masyarakat atas ketentuan dalam perizinan dan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pasal 15

- (1) Walikota melakukan pengawasan terhadap ketaatan pemilik bangunan gedung dan masyarakat atas ketentuan dalam perizinan dan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung;
- (2) Walikota dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mendelegasikan kepada BPPT dan/atau SKPD terkait sesuai dengan tupoksinya;

Pasal 16

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 dilaksanakan pada proses pengurusan IMB dan pelaksanaan

Pasal 17

Dalam pelaksanaan pengawasan, dilakukan kegiatan:

- a. persiapan pengawasan;
- b. pelaksanaan pengawasan;
- c. analisis, penilaian, dan pelaporan; dan
- d. koordinasi.

Pasal 18

Persiapan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a dilaksanakan melalui tahapan:

- a. pengumpulan data dan informasi; dan
- b. penyiapan kelengkapan administrasi.

Pasal 19

Tahapan penyiapan kelengkapan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b meliputi:

- a. surat tugas;
- b. identitas;
- c. dokumen pendukung

Pasal 20

Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b meliputi kegiatan:

- a. pemeriksaan dokumen; dan
- b. pemeriksaan lapangan.

Pasal 21

Pemeriksaan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a meliputi kegiatan:

- a. pemeriksaan dan penelitian dokumen yang terkait dengan tata bangunan; dan
- b. pendokumentasian hasil pemeriksaan sebagai dasar untuk evaluasi tingkat penataan.

Pasal 22

Dalam melaksanakan pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b penyelenggaraan bangunan gedung, Pengawas berwenang:

- a. melakukan pemantauan;
- b. meminta keterangan;
- c. membuat salinan dari dokumen dan/atau membuat catatan yang diperlukan;
- d. memasuki tempat tertentu;
- e. memotret;
- f. membuat rekaman audio visual;
- g. memeriksa peralatan;
- h. memeriksa instalasi; dan/atau
- i. menghentikan pelanggaran tertentu.

Pasal 23

Dalam pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, petugas wajib dilengkapi dengan kelengkapan:

- a. surat tugas;
- b. identitas;
- c. dokumen terkait objek pengawasan;
- d. kelengkapan teknis; dan
- e. kelengkapan lain sesuai dengan kebutuhan.

Pasal 24

- (1) Pengawas melakukan analisis terhadap hasil pelaksanaan pengawasan.
- (2) Analisis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara:
 - a. obyektif;
 - b. komprehensif;
 - c. akuntabel.

Pasal 25

Pengawas wajib membuat dan menyampaikan laporan hasil pengawasan kepada Kepala SKPD.

Pasal 26

- (1) Dalam melaksanakan tugas dan wewenang, Pengawas dapat melakukan koordinasi dengan PPNS.
- (2) Koordinasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan cara:
 - a. melaporkan hasil pengawasan kepada PPNS dalam hal terdapat indikasi adanya tindak pidana di bidang tata bangunan;
 - b. menyerahkan hasil pengawasan kepada PPNS;
 - c. memberikan informasi, data, dan keterangan yang diperlukan oleh PPNS untuk kepentingan penyelidikan dan penyidikan; dan/atau
 - d. membantu pelaksanaan tugas PPNS dalam melaksanakan penyelidikan dan penyidikan.

Pasal 27

- (1) Dalam melakukan pengawasan dilakukan koordinasi dengan instansi terkait.
- (2) Koordinasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
 - a. pertemuan berkala atau sewaktu-waktu;
 - b. tukar menukar informasi;
 - c. pengkajian bersama; dan/atau
 - d. pengawasan bersama.

Pasal 28

Dalam hal hasil pengawasan diperoleh fakta terjadinya pelanggaran terhadap IMB dan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung, dilakukan:

- a. rapat koordinasi;
- b. menentukan jenis sanksi; dan
- c. hal-hal lain yang menunjukkan tindakan penghentian pelanggaran dan upaya perbaikan dan pemulihan.

Pasal 29

Pengawasan dapat dilakukan melalui:

- a. seluruh bangunan gedung diawasi tanpa kecuali;
- b. metode acak (*random*);
- c. dampak yang ditimbulkan berbahaya bagi lingkungan hidup dan masyarakat;
- d. telah melakukan perbuatan yang berulang; dan/atau
- e. laporan masyarakat.

Pasal 30

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara teknis pelaksanaan pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

BAB IV

DISKRESI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 31

Diskresi dapat dilakukan oleh Walikota untuk:

- a. mengatasi persoalan konkrit yang dihadapi dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. memberikan kelonggaran atau pembatasan; dan
- c. penyelenggaraan pembinaan, pengawasan dan peneraan sanksi administrasi bangunan gedung.

Pasal 32

Setiap penggunaan diskresi oleh Walikota bertujuan untuk:

- a. melancarkan penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. mengisi kekosongan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan tata ruang;
- c. memberikan kepastian hukum; dan
- d. memberi kemanfaatan bagi kepentingan umum dan penataan ruang kota.

Pasal 33

Walikota dalam menggunakan diskresi harus memenuhi syarat:

- a. sesuai dengan tujuan diskresi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31;
- b. tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- c. sesuai dengan asas umum pemerintahan yang baik;
- d. berdasarkan alasan-alasan yang objektif;
- e. tidak menimbulkan konflik kepentingan;
- f. dilakukan dengan iktikad baik; dan
- g. tidak ada unsur tindak pidana.

Pasal 34

(1) Penggunaan diskresi wajib didasarkan:

- a. tidak ada unsur penyuapan atau gratifikasi;
- b. hasil pengkajian hukum dan teknis yang dilakukan secara objektif dan rasional;
- c. kemanfaatan dan kemaslahatan bagi warga Kota Bandung dan mendukung penataan ruang kota yang aman, nyaman, sehat, tertib, indah dan berkelanjutan; dan
- d. tersedianya mekanisme pemantauan dan evaluasi.

(2) Hasil pengkajian hukum dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilampirkan dalam naskah keputusan diskresi.

Pasal 35

(1) Walikota dalam menggunakan diskresi wajib menguraikan maksud, tujuan, substansi, serta dampak administrasi dan keuangan yang dituangkan dalam produk hukum.

(2) Produk hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

- a. peraturan walikota;
- b. keputusan walikota;
- c. surat dinas.

Bagian Kedua
Penyelenggaraan Bangunan Gedung
Pasal 36

Diskresi dapat diberikan Walikota dalam hal peraturan perundang-undangan yang:

- a. memberikan pilihan;
- b. tidak mengatur;
- c. tidak lengkap; dan/atau
- d. tidak jelas.

Bagian Ketiga
Kelonggaran atau Pembatasan
Pasal 37

Walikota dapat memberikan diskresi kelonggaran atau pembatasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf b, terhadap:

- a. kepadatan bangunan;
- b. ketinggian bangunan.

Bagian Keempat
Penyelenggaraan Pembinaan, Pengawasan dan
Penaan Sanksi Administrasi
Pasal 38

Walikota dapat memberikan diskresi untuk penyelenggaraan pembinaan, pengawasan dan penaan sanksi administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 huruf c, yang meliputi:

- a. penetapan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung;
- b. memperbaharui besaran KLB;
- c. memperbaharui besaran GSB;
- d. pembebasan terhadap desain standar pemisah halaman;
- e. menyetujui dan/atau tidak menyetujui permohonan perubahan IMB dalam hal terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana ditetapkan IMB;
- f. menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya

Pasal 39

Walikota dapat memberikan diskresi untuk menetapkan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b, dengan mempertimbangkan:

- a. perkembangan kota;
- b. kebijaksanaan intensitas pembangunan;
- c. daya dukung lahan/lingkungan;
- d. keseimbangan; dan
- e. keserasian lingkungan.

Pasal 40

(1) Walikota dapat memberikan diskresi untuk memperbaharui besarnya KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf b, dengan pertimbangan:

- a. perkembangan kota;
- b. kebijaksanaan intensitas pembangunan; dan
- c. daya dukung lahan atau lingkungan.

(2) Penetapan diskresi Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

Pasal 41

(1) Walikota dapat memberikan diskresi untuk memperbaharui besaran GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c dengan pertimbangan:

- a. perkembangan kota;
- b. kepentingan umum;
- c. keserasian dengan lingkungan;
- d. pertimbangan lain.

(2) Penetapan diskresi Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

Pasal 42

(1) Diskresi Walikota dalam pembebasan terhadap desain standar pemisah halaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf d dengan memperhatikan:

- a. keamanan;
- b. kenyamanan; dan

- (2) Diskresi Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah mempertimbangkan hal teknis terkait.

Pasal 43

- (1) Dalam hal Walikota memberikan kelonggaran ketentuan bangunan gedung terhadap pemohon izin yang melampaui nilai KLB dalam pemanfaatan ruang dikenakan disinsentif.
- (2) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pengenaan kompensasi terhadap pemohon izin yang melampaui nilai KLB dalam pemanfaatan ruang.
- (3) Pengenaan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dimungkinkan pada lokasi:
- a. pusat primer kota (PPK) Gedebage;
 - b. pusat kegiatan sekunder;
 - c. kawasan strategis kepentingan ekonomi;
 - d. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep TOD;
 - e. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*);
 - f. lokasi pertemuan angkutan umum massal;
 - g. kegiatan untuk fungsi rumah susun umum bagi masyarakat penghasilan rendah (MBR); dan
 - h. kegiatan/fungsi campuran yang terdiri dari pasar tradisional, dan/atau terminal dan rumah susun umum.
- (4) Pengenaan kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diberikan dengan tetap menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam hal walikota mengenakan kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Walikota meminta kajian teknis kepada BKPRD yang dibantu oleh tim pengkaji.
- (6) Tata cara pengenaan disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.

Bagian Kelima
Penyelesaian Pelanggaran

Pasal 44

Diskresi hanya dapat dilakukan oleh Walikota untuk bangunan gedung yang akan dibangun.

Pasal 45

Walikota dapat memberikan diskresi untuk penyelesaian pelanggaran bangunan gedung yang akan dibangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44, yang dilakukan dengan cara:

- a. pemohon mengajukan diskresi kepada Walikota berupa intensitas bangunan dan kerenggangan bangunan, kecuali KDB;
- b. berdasarkan permohonan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, Walikota memerintahkan kepada Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait untuk melakukan kajian teknis dan kajian hukum;
- c. dalam hal melakukan kajian teknis dan kajian hukum sebagaimana dimaksud dalam huruf b, Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait dapat meminta bantuan pakar dan/atau tenaga ahli dan/atau TABG dan/atau Tim Pertimbangan Cagar Budaya;
- d. Hasil kajian teknis dan kajian hukum sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan huruf c disampaikan kepada walikota sebagai bahan pertimbangan diskresi;
- e. berdasarkan kajian teknis dan kajian hukum sebagaimana dimaksud dalam huruf d apabila dapat diberi diskresi, Walikota memerintahkan pemilik bangunan untuk mengajukan permohonan IMB setelah memenuhi kompensasi yang ditetapkan dengan mempertimbangkan NJOP lokasi yang dimohon;
- f. Walikota dalam menetapkan diskresi dituangkan dalam bentuk keputusan Walikota atau Surat Dinas;
- g. berdasarkan keputusan Walikota sebagaimana huruf e, pemohon mengajukan permohonan IMB kepada kepala BPPT; dan

- h. berdasarkan keputusan Walikota dan atas permohonan dari pemohon sebagaimana pada huruf g, kepala BPPT melakukan proses penerbitan IMB sesuai dengan SOP.

Bagian Keenam

Pengecualian

Pasal 46

Walikota yang menggunakan diskresi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dan Pasal 45 dikecualikan dari ketentuan memberitahukan kepada warga masyarakat.

Bagian Ketujuh

Batasan Penggunaan Diskresi

Pasal 47

- (1) Penggunaan diskresi dikategorikan melampaui wewenang dalam hal:
 - a. bertindak melampaui batas waktu berlakunya wewenang yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan; dan/atau
 - b. bertindak melampaui batas wilayah berlakunya wewenang yang diberikan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Akibat hukum dari penggunaan diskresi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tidak sah.

Pasal 48

- (1) Penggunaan diskresi dikategorikan mencampuradukkan wewenang dalam hal:
 - a. menggunakan diskresi tidak sesuai dengan tujuan wewenang yang diberikan;
 - b. bertentangan dengan asas-asas umum pemerintahan yang baik.
- (2) Akibat hukum dari penggunaan diskresi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibatalkan.
- (3) Penggunaan diskresi dikategorikan sebagai tindakan sewenang-wenang apabila dikeluarkan oleh pejabat yang tidak

- (4) Akibat hukum dari penggunaan diskresi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tidak sah.

BAB VI

TIM PENGKAJI

Pasal 49

- (1) Walikota membentuk Tim Pengkaji berkaitan dengan pertimbangan diskresi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf c.
- (2) Tim Pengkaji memiliki kewenangan dan tugas melakukan:
- a. pengkajian teknis;
 - b. menentukan tingkat ketaatan terhadap persyaratan izin dan peraturan perundang-undangan di bidang tata bangunan;
 - c. memberikan rekomendasi tindakan hukum terhadap pelanggaran.
- (3) Dalam melakukan pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, Tim Pengkaji dapat berkoordinasi dan berkonsultasi dengan Tim Ahli Bangunan Gedung dan Tim Pertimbangan Pelestarian Kawasan dan/atau Bangunan Cagar Budaya serta pihak lainnya yang dianggap perlu.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 50

Dengan berlakunya Peraturan Walikota ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan ini.

BAB VII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 51

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Bandung
Pada tanggal 9 November 2015

WALIKOTA BANDUNG,

TTD.

MOCHAMAD RIDWAN KAMIL

Diundangkan di Bandung
Pada tanggal 9 November 2015

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANDUNG,

TTD.

YOSSI IRIANTO

BERITA DAERAH KOTA BANDUNG TAHUN 2015 NOMOR 36

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM,



Drs. ARIEF SYAIFUDIN, SH
Pembina Tingkat I
NIP.19690111 199603 1 002

LAMPIRAN : PERATURAN WALIKOTA BANDUNG

NOMOR :

TANGGAL : _____

A. Format Keputusan Sanksi Administratif

 <p>KEPUTUSAN WALIKOTA BANDUNG NOMOR TAHUN TENTANG (Judul Keputusan)</p> <p>DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA (jabatan penerbit keputusan),</p> <p>Menimbang: a. bahwa ...; b. bahwa ...; c. dan seterusnya ...;</p> <p>Mengingat: 1. ...; 2. ...; 3. dan seterusnya ...;</p> <p style="text-align: center;">MEMUTUSKAN:</p> <p>Menetapkan : KESATU :</p> <p>KEDUA :</p> <p style="text-align: center;">dst.</p> <p>KEDELAPAN : Keputusan (jabatan yang menetapkan) ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.</p> <p style="text-align: right;">Ditetapkan di Bandung pada tanggal</p> <p style="text-align: right;">Jabatan yang menetapkan,</p> <p style="text-align: right;">(tanda tangan)</p> <p style="text-align: right;">Nama Pejabat yang Menetapkan</p>	<p>Kop Instansi</p> <p>Memuat jenis, nomor, tahun penetapan, dan nama Keputusan</p> <p>Memuat pokok pikiran yang menjadi pertimbangan dan alasan penetaan keputusan</p> <p>Memuat dasar kewenangan penetapan keputusan</p> <p>Memuat materi muatan keputusan</p> <p>Memuat tempat dan tanggal keputusan</p> <p>Nama lengkap pejabat yang menandatangani, tanpa gelar, pangkat, golongan dan NIP</p>
---	---

B. Pelaporan

Pejabat pemberi tugas, pejabat penerima delegasi, dan/atau pejabat penerima mandat yang mempunyai kewenangan memberikan sanksi disinsentif melaporkan pelaksanaan penerapan disinsentif kepada pejabat yang berwenang sebagai bahan masukan bagi pengambilan keputusan dan/atau kebijakan penegakan hukum lebih lanjut.

TATA CARA PENGENAAN DISINSENTIF

A. BENTUK PENGENAAN DISINSENTIF

Pengenaan disinsentif ditetapkan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik antara lain:

- a. penyediaan lahan dan/atau membangun RTH publik;
- b. penyediaan lahan dan/atau membangun rumah susun umum;
- c. penyediaan dan/atau membangun waduk atau situ;
- d. penyediaan infrastruktur;
- e. penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum;
- f. penyediaan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum;
- g. penyediaan ruang untuk sempadan sungai dan peningkatan kualitas sungai;
- h. penyediaan jalan tembus bagi pejalan kaki dalam blok/kapling dengan persyaratan teknis:
 1. berada pada lantai dasar bangunan (*groundfloor*) dan mempunyai lebar minimal 3,5 meter.
 2. berada di atas muka tanah (*above ground level*) tetapi berhubungan langsung dengan fasilitas pedestrian yang berada pada lantai dasar, dan mempunyai lebar minimal 3,5 meter.
 3. berhubungan secara langsung dengan fasilitas sistem angkutan massal.
 4. minimal dapat dilalui 16 jam sehari.
- i. penyediaan sebagian lahan pribadi/privat untuk penambahan lebar jalur pejalan kaki publik:
 1. terintegrasi dengan jalur pejalan kaki yang ada.
 2. menarik untuk pejalan kaki dan mudah diakses.
 3. terbuka untuk umum.
 4. sebagai bagian dari penataan dan pengembangan jalur pejalan kaki yang mendukung sistem pergerakan orang menuju dan/atau dari sarana sistem angkutan umum massal.
- j. penyediaan sarana pendidikan dan/atau sarana kesehatan.

dapat dilaksanakan sesuai rencana kota, maka lahan harus difungsikan sebagai RTH dan tidak boleh difungsikan untuk kegiatan lain.

Lahan yang disiapkan untuk kompensasi terhadap pelampauan KLB, harus terlebih dahulu di tingkat kelurahan dan kecamatan setempat dan lahan tersebut digunakan untuk RTH, rumah susun sewa atau bentuk fisik lainnya sesuai prioritas Pemerintah Daerah.

C. MEKANISME PENGENAAN DISINSENTIF

1. Pemohon dalam mengajukan permohonan pelampauan KLB kepada Walikota disertai dengan usulan bentuk kompensasi;
2. Bentuk kompensasi pelampauan KLB yang diserahkan kepada Pemerintah Daerah harus sesuai ketentuan;
3. Perhitungan terhadap nilai kesetaraan usulan kompensasi pelampauan KLB dilakukan oleh Tim Pengkaji;
4. Dalam bentuk kompensasi berupa lahan maka perhitungannya didasarkan pada NJOP lahan yang diusulkan sebagai kompensasi;
5. Usulan bentuk kompensasi dan perhitungannya diajukan dalam forum BKPRD untuk memperoleh Keputusan Walikota mengenai Persetujuan Prinsip Kompensasi Pelampauan KLB;
6. Keputusan Walikota atas Persetujuan Prinsip Kompensasi Pelampauan KLB dikoordinasikan oleh Asisten Ekonomi dan Pembangunan;
7. Keputusan Walikota atas Persetujuan Prinsip Kompensasi Pelampauan KLB telah disetujui dan dituangkan dalam Perjanjian Pemenuhan Kewajiban yang dibuat secara akta notaris.

D. PERHITUNGAN DISINSENTIF BERUPA PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN KLB

1. Perhitungan pengenaan kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagai berikut:
 - a. Besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus

$$K = I \times \frac{L}{\text{KLB Dasar}} \times \text{NJOP}$$

Keterangan :

- | | |
|------------|--|
| K | = Nilai Kompensasi (Rp) |
| I | = Indeks |
| L | = Besaran luas lantai bangunan yang dilampau (m ²) |
| NJOP Dasar | = Nilai Koefisiensi Lantai Bangunan sesuai dengan Rencana Kota yang ditetapkan |
| NJOP | = Milai Jual Objek Pajak lahan yang akan dibangun (RP) |

B. PERSYARATAN PENGENAAN DISINSENTIF

Penyediaan fasilitas publik dapat dilakukan di dalam lahan perencanaan dan/atau di luar lahan perencanaan tetapi harus berada dalam wilayah Kota Bandung yang memiliki nilai manfaat dan produktivitas yang optimal untuk kepentingan Kota Bandung, serta mampu berkontribusi secara nyata pada penyelesaian masalah-masalah Kota Bandung.

Penyediaan fasilitas publik sebagai bentuk kompensasi terhadap pelampauan KLB harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. memenuhi kemampuan daya dukung tanah dan geologi/batuan;
- b. bukan merupakan bangunan pemugaran/cagar budaya;
- c. tidak melanggar peraturan zonasi yang ditetapkan dalam hal pemanfaatan ruang dan ketentuan teknis pemanfaatan ruangnya;
- d. tidak menyebabkan berkurangnya KDH minimal;
- e. mempertimbangkan ketersediaan dan kapasitas infrastruktur dan utilitas umum yang mendukungnya;
- f. mempertimbangkan standar kebutuhan prasarana dan sarana kepentingan umum;
- g. peruntukan lahan di luar hijau indung dan hijau binaan.

Permohonan izin pelampauan KLB harus melampirkan persyaratan paling kurang sebagai berikut:

- a. Persyaratan Administrasi:
 1. Fotokopi Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon yang masih berlaku;
 2. Fotokopi Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP);
 3. Fotokopi akta pendirian badan hukum bagi pemohon berbadan hukum;
 4. Fotokopi surat bukti kepemilikan lahan yang dilegalisir notaris;
 5. Surat pernyataan dari instansi pemerintah untuk lahan milik pemerintah;
 6. Fotolopi tanda bukti lunas PBB lahan yang dimohon tahun berjalan atau 1 (satu) tahun sebelumnya;
 7. Gambar arsitektur bangunan;
 8. Fotokopi dokumen perizinan yang pernah diterbitkan (apabila diterbitkan); dan
 9. Pernyataan kesanggupan menyerahkan kompensasi yang dinyatakan secara akta notaris.
- b. Persyaratan teknis:
 1. Analisis dampak lingkungan;
 2. Analisis dampak lalu lintas;
 3. Kajian daya dukung dan daya tampung;
 4. Kajian keserasian lingkungan; dan/atau
 5. Kajian teknis lainnya yang diperlukan.

- b. Apabila pada lahan yang diserahkan/pengganti terhadap beberapa nilai NJOP, maka penentuan indeks dihitung dari NJOP rata-rata.
- c. Rumus menghitung NJOP rata-rata sebagaimana dimaksud pada huruf b sebagai berikut:

$$NJOP_R = \frac{(NJOP_1 \times LP_1) + (NJOP_2 \times LP_2) + \dots + (NJOP_n \times LP_n)}{(LP_1 + LP_2 + \dots + LP_n)}$$

Keterangan :

- NJOP_R = Nilai Jual Objek Pajak Rata-Rata (Rp)
 NJOP_n = Nilai Jual Objek Pajak ke n (Rp)
 LP_n = Luas Lahan yang diserahkan/pengganti (m²) ke n

2. Berdasarkan kompensasi yang dihitung dengan rumusan merupakan besaran minimum nilai kompensasi yang harus dilaksanakan.

E. BESARAN INDEKS MENURUT KRITERIA LOKASI YANG MENDAPAT DISINSENTIF BERUPA PENGENAAN KOMPENSASI TERHADAP PELAMPAUAN

NOMOR	BESARAN INDEKS	KRITERIA LOKASI
1	0,3	Lokasi tertentu yang termasuk kedalam kriteria "Ketentuan Khusus" sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Kota Bandung Nomor 10 Tahun 2015 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi Kota Bandung Tahun 2015-2035
2	0,25	<ol style="list-style-type: none"> 1. Subpusat Pelayanan Kota (SPK); 2. Kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep Transit Oriented Development (TOD); 3. Lokasi Pembangunan Rumah Susun Umum untuk MBR yang dibangun oleh pihak swasta atau yang dikerjasamakan dengan pihak swasta; 4. Lokasi yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (<i>park and ride</i>); 5. Lokasi pertemuan angkutan umum masal; 6. Kawasan strategis Kota berdasarkan sudut kepentingan ekonomi;
3	0,2	Pusat Pelayanan Kota (PPK): <ol style="list-style-type: none"> 1. PPK Gedebage 2. PPK Alun-alun
4	0,1	Lokasi pusat pelayanan publik dengan fungsi campuran yang terdiri dari pasar tradisional, terminal, Rumah

		Susun Umum, fasilitas kesehatan, fasilitas pendidikan dan fungsi lainnya
--	--	--

WALIKOTA BANDUNG,

TTD.

MOCHAMAD RIDWAN KAMIL

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM DAN HAM,



Drs. ARIEF SYAIFUDIN, SH
Pembina Tingkat I
NIP.19690111 199603 1 002