



PEMERINTAH KOTA SURABAYA

SALINAN

PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7 TAHUN 2009

T E N T A N G

BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka penataan pembangunan agar sesuai dengan pembangunan yang berwawasan lingkungan, Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) dan guna tercapainya penataan kota yang asri serta terjamin kesehatan, keselamatan dan keamanan, serta ketertiban masyarakat, maka perlu pedoman yang mengatur mengenai tata tertib penyelenggaraan bangunan di daerah;
 - b. bahwa ketentuan mengenai Izin Mendirikan Bangunan dalam Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, sudah tidak sesuai lagi dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung beserta peraturan pelaksanaannya, sehingga perlu ditinjau kembali;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan.
- Mengingat** :
- 1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Jawa Timur/Jawa Tengah/Jawa Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Tahun 1965 Nomor 65 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2730);
 - 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2611);
 - 3. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 1970 tentang Keselamatan Kerja (Lembaran Negara Tahun 1970 Nomor 1 Tambahan Lembaran Negara Nomor 2918);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1992 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 100 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3495);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 54 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2002 Nomor 134 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kali dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Tahun 2008 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 132 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
11. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
12. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 2009 Nomor 96 Tambahan Lembaran Negara Nomor 5025);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Tahun 1993 Nomor 63 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3529);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4593);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 2006 Nomor 86 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4655);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
19. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
20. Peraturan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 11 Tahun 2006 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
22. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2007 tentang Pengawasan Peraturan Daerah dan Peraturan Kepala Daerah;
27. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 17 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Tahun 1999 Nomor 1/B);
28. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2004 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2004 Nomor 2/E);
29. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 2 Tahun 2005 tentang Izin Perencana Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 1/C);
30. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 1/E);
31. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 2/E);
32. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2006 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas di Jalan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2006 Nomor 12);

33. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2007 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2007 Nomor 3);
34. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 8 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2008 Nomor 8 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 8);
35. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 11 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2008 Nomor 11 Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 11).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA SURABAYA

dan

WALIKOTA SURABAYA

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Kepala Daerah adalah Walikota Surabaya.
4. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
5. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.

6. 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.
7. Bangunan Bukan Gedung adalah bangunan yang menjadi satu kesatuan atau tidak dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada bumi, baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas dan/atau bawah permukaan daratan dan/atau air yang tidak membentuk ruang kegiatan untuk manusia, antara lain menara, konstruksi reklame dan gapura.
8. Bangunan Umum adalah bangunan yang fungsinya untuk kepentingan umum, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan Tertentu adalah bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum dan berfungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Klasifikasi Bangunan adalah klasifikasi dari fungsi bangunan berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
11. Persyaratan Teknis Bangunan adalah ketentuan mengenai persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
12. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan.
13. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan 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.
14. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan.
15. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis bangunan dan penyedia jasa konstruksi lainnya.

16. Perencana Arsitektur adalah orang yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang arsitektur yang memiliki izin perencana.
17. Perencana Struktur dan Sipil adalah orang yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin perencana.
18. Perencana Mekanikal dan Elektrikal Bangunan adalah orang perseorangan yang mempunyai kemampuan dan keahlian perancangan di bidang mekanikal dan elektrikal bangunan yang memiliki izin perencana.
19. Pelaksana Konstruksi adalah orang perorangan atau badan usaha yang memiliki keahlian di bidang pelaksanaan jasa konstruksi yang mampu menyelenggarakan kegiatannya untuk mewujudkan suatu hasil perencanaan menjadi bentuk bangunan atau bentuk fisik.
20. Pengelola Bangunan adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan pengelolaan dan pemanfaatan bangunan pasca konstruksi atas penunjukan pemilik bangunan.
21. Pengkaji Teknis adalah seorang atau sekelompok ahli/ badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya dan memiliki izin bekerja.
22. Pemohon adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Sertifikat Bangunan dan Izin Membongkar.
23. Pemilik Bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.
24. Pengguna Bangunan adalah pemilik bangunan dan/atau bukan pemilik bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan atau bagian bangunan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
25. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.
26. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
27. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
28. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.

29. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSP yang ditetapkan dalam rencana kota.
30. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
31. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
32. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Basemen adalah ruangan di dalam bangunan yang letak lantainya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan tersebut.
37. Lingkungan Bangunan adalah lingkungan di sekitar bangunan yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
38. Penyelenggaraan Bangunan adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan.
39. Penyelenggara Bangunan adalah pemilik bangunan, penyedia jasa konstruksi bangunan dan pengguna bangunan.

40. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan beserta prasarana dan sarannya agar bangunan selalu laik fungsi.
41. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.
42. Pemugaran bangunan yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan ke bentuk aslinya.
43. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
44. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan.
45. Tim Ahli Bangunan adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan tertentu tersebut.
46. Bangunan Fungsi Khusus adalah bangunan yang mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini mengatur bangunan, yang meliputi persyaratan bangunan, penyelenggaraan bangunan, pemanfaatan, pelestarian, pembongkaran, pendataan dan pendaftaran serta penomoran bangunan, peran serta masyarakat, pengawasan dan pengendalian.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (1) Setiap bangunan yang berada di Daerah wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan serta memperhatikan peraturan perundang-undangan.
- (2) Persyaratan administratif bangunan meliputi:
 - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. izin mendirikan bangunan;
 - c. surat bukti kepemilikan bangunan khusus untuk bangunan gedung;
 - d. sertifikat laik fungsi khusus untuk bangunan gedung.
- (3) Persyaratan teknis bangunan meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.

Bagian Kedua Persyaratan Administratif Bangunan

Paragraf 1 Status Hak atas Tanah

Pasal 4

- (1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan 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.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 5

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Daerah, kecuali bangunan fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Kepala Daerah wajib memberikan surat keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang dan/atau badan yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan.
- (4) Kewenangan mengenai pemberian izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilimpahkan oleh Kepala Daerah kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.

Pasal 6

- (1) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
 - a. fungsi bangunan yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan di bawah permukaan tanah;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
 - e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang izinkan; dan
 - i. prasarana dan sarana jaringan utilitas kota.
- (2) Dalam surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan.

Pasal 7

- (1) Setiap orang atau badan dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) harus dilengkapi dengan:
 - a. foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) pemohon;
 - b. Akta pendirian badan yang telah disahkan oleh pejabat yang berwenang, apabila yang mengajukan permohonan adalah badan;
 - c. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2);
 - d. data pemilik bangunan;
 - e. Surat keterangan rencana kota atau IMB yang dimiliki sebelumnya;
 - f. rencana teknis bangunan, dan
 - g. analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Proses pemberian perizinan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g, harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan izin mendirikan bangunan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

**Paragraf 3
Sertifikat Laik Fungsi****Pasal 8**

- (1) Setiap bangunan non rumah tinggal, rumah susun atau apartemen yang telah selesai dibangun sebelum dimanfaatkan wajib memiliki sertifikat laik fungsi (SLF).
- (2) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Kepala Daerah terhadap bangunan yang telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- (3) Kelaikan fungsi bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.
- (4) Masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 5 (lima) tahun dengan ketentuan tidak ada perubahan fungsi bangunan.

- (5) Kewenangan mengenai pemberian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilimpahkan oleh Kepala Daerah kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 4
Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung wajib memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Kepala Daerah.
- (2) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki izin mendirikan bangunan dan Sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan bersama-sama pada saat penerbitan izin mendirikan bangunan.
- (4) Kewenangan mengenai penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan oleh Kepala Daerah kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 10

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan lahan dan intensitas bangunan, persyaratan arsitektur bangunan, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan Lahan dan Intensitas Bangunan

Pasal 11

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah yang diatur sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap mendirikan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 12

Dalam hal terjadi perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.

Pasal 13

- (1) Intensitas bangunan pada kawasan yang akan dibangun meliputi :
 - a. kepadatan;
 - b. ketinggian;
 - c. jarak bebas.
- (2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi KDB, KLB dan KTB.
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi jumlah lantai maksimal, tinggi maksimal bangunan dan tinggi peil lantai dasar.
- (4) Jarak bebas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi :
 - a. jarak bangunan dengan tepi rencana jalan (GSP), tepi sungai, tepi saluran air, tepi pantai, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
 - b. jarak bangunan dengan batas persil samping dan belakang;
 - c. jarak antar bangunan dalam satu persil dan/atau jarak antar bangunan dengan bangunan pada persil bersebelahan.
- (5) Setiap perencanaan bangunan tidak boleh melebihi batasan maksimal KDB, KLB, KTB serta ketentuan minimal KDH dan GSB yang tercantum dalam Keterangan Rencana Kota.
- (6) Jarak antar massa bangunan satu lantai dengan yang lain dalam satu kapling minimal 4 meter, untuk bertingkat setiap kenaikan satu lantai jaraknya ditambah 0,5 m (nol koma lima meter).

Pasal 14

- (1) Dalam satu lokasi, dimungkinkan lebih dari satu fungsi bangunan.
- (2) Fungsi bangunan dimaksud ayat (1) dicantumkan dalam Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 15

Untuk kepentingan umum, pemilik/pengguna persil harus memberikan izin kepada Pemerintah Daerah untuk menempatkan, memasang dan memelihara prasarana atau sarana lingkungan kota pada bagian tertentu dari persil berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3 Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 16

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

Pasal 17

- (1) Kepala Daerah berwenang menetapkan kaidah-kaidah arsitektur bangunan yang mempunyai karakteristik tertentu pada suatu kawasan.
- (2) Dalam menetapkan kaidah-kaidah arsitektur bangunan pada kawasan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Daerah memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan.

Pasal 18

Kepala Daerah berwenang menetapkan penggunaan setiap lantai dasar atau lantai lainnya pada perencanaan bangunan tertentu untuk kepentingan umum.

Pasal 19

- (1) Pada kawasan tertentu, Kepala Daerah berwenang menetapkan jenis, bentuk, ukuran, ketinggian, pelaksanaan, dan jangka waktu penggunaan pagar persil dan larangan pembuatan batas fisik persil.
- (2) Penetapan dan larangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

Pasal 20

- (1) Setiap pembangunan bangunan harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan apabila bangunan dibangun :
 - a. di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum;
 - b. di bawah dan/atau di atas air;
 - c. di atas prasarana dan/atau sarana umum.

- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara memperoleh pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 4
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 21

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 hanya berlaku bagi bangunan yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan yang menimbulkan dampak penting, wajib didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan wajib direncanakan memenuhi persyaratan keandalan bangunan.
- (2) Keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. persyaratan keselamatan;
 - b. persyaratan kesehatan;
 - c. persyaratan kenyamanan; dan
 - d. persyaratan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan wajib direncanakan memenuhi persyaratan keselamatan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. kekuatan struktur;
 - b. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, dan
 - c. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya petir.
- (3) Kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, meliputi kemampuan mendukung beban muatan statis dan dinamis dan mengikuti standar teknis yang berlaku.

- (4) Kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi sarana penyelamat jiwa, akses bagi mobil dan petugas pemadam kebakaran, sistem proteksi pasif dan aktif serta mengikuti standar teknis yang berlaku.
- (5) Kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya petir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, meliputi kelengkapan instalasi penangkal/proteksi petir.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keselamatan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 24

- (1) Bangunan yang terletak dan mempunyai ketinggian tertentu wajib dilengkapi dengan alat sebagai tanda pengaman.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai letak dan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan wajib direncanakan memenuhi persyaratan kesehatan.
- (2) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. sirkulasi udara;
 - b. pencahayaan ruang;
 - c. sanitasi dan perpipaan;
 - d. pengelolaan limbah, dan
 - e. penggunaan bahan bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kesehatan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan wajib direncanakan memenuhi persyaratan kenyamanan.

- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. penentuan tata letak dan sirkulasi antar ruang;
 - b. kondisi udara dalam ruang;
 - c. pandangan;
 - d. tingkat getaran, dan
 - e. tingkat kebisingan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kenyamanan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Paragraf 5 Persyaratan Kemudahan

Pasal 27

- (1) Setiap perencanaan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. kemudahan hubungan horizontal antar ruang;
 - b. kemudahan hubungan vertikal;
 - c. akses penyelamatan jiwa;
 - d. aksesibilitas bagi pengguna di dalam dan di luar;
 - e. kelengkapan prasarana dan sarana.
- (3) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kemudahan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

BAB IV PEMBANGUNAN

Pasal 28

Pembangunan bangunan diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan dan pengawasan.

Bagian Kesatu Perencanaan Teknis

Pasal 29

- (1) Perencanaan teknis bangunan terdiri dari :
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan struktur dan konstruksi ;
 - c. perencanaan mekanikal dan elektrik;al;
 - d. perencanaan tata lingkungan;
 - e. perencanaan sanitasi lingkungan.
- (2) Perencanaan teknis bangunan dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk dokumen rencana teknis.
- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi: gambar rencana arsitektur, gambar struktur dan perhitungan konstruksi, gambar mekanikal dan elektrik, gambar tata lingkungan dan gambar sanitasi lingkungan serta spesifikasi teknis sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Dokumen rencana teknis diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen dan pemenuhan persyaratan teknis bangunan.
- (6) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan untuk kepentingan umum dilaksanakan dengan mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan.

Pasal 30

- (1) Perencanaan bangunan satu lantai tanpa basemen dengan luas maksimum 100 m² (seratus meter persegi) dapat dilakukan oleh orang perorangan yang terampil.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai, luas sampai dengan 500 m² (lima ratus meter persegi) dengan atau tanpa basemen sekurang-kurangnya dilakukan oleh orang perorangan yang ahli.
- (3) Perencanaan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi), bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan tertentu wajib dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi bangunan yang memiliki kualifikasi usaha serta izin usaha jasa konstruksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 31

- (1) Perencanaan bangunan non rumah tinggal sekurang-kurangnya dilakukan oleh orang perorangan yang ahli dan memiliki sertifikasi sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Perencanaan bangunan tempat ibadah 1 (satu) lantai dengan luas kurang dari 50 m² (lima puluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang perorangan yang terampil.

Pasal 32

Orang perorangan yang ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 dan Pasal 31 wajib memiliki Izin Perencana Bangunan Gedung.

Pasal 33

- (1) Perencana bertanggung jawab terhadap hasil perencanaan bangunan yang telah dibuat.
- (2) Perencanaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kedua
Pelaksanaan****Pasal 34**

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan dimulai setelah pemilik dan/atau pengelola memperoleh izin mendirikan bangunan.
- (2) Setiap pemegang izin mendirikan bangunan yang melaksanakan pembangunan harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan wajib mentaati ketentuan-ketentuan dalam izin mendirikan bangunan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan wajib menjaga :
 - a. keselamatan;
 - b. ketentraman dan ketertiban masyarakat;
 - c. kebersihan lingkungan kerja;
 - d. kelestarian lingkungan hidup.

Pasal 35

- (1) Pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pelaksana konstruksi yang berbentuk badan usaha wajib memiliki izin usaha jasa konstruksi dari Kepala Daerah.

- (2) Pelaksanaan pembangunan yang dilakukan oleh pelaksana konstruksi orang perorangan wajib memiliki sertifikat keterampilan kerja dan/atau sertifikat keahlian kerja sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

- (1) Pelaksana konstruksi wajib menyediakan:
 - a. perlengkapan pertolongan pertama pada kecelakaan (P3K) yang lengkap dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai oleh pekerja;
 - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) dalam lingkungan pekerjaan;
 - c. air minum yang memenuhi kesehatan di lingkungan pekerjaan dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai oleh pekerja.
- (2) Pelaksana konstruksi bertanggung jawab atas :
 - a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dengan IMB beserta lampirannya;
 - b. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan; dan
 - c. keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 37

Selama pekerjaan konstruksi dilaksanakan, Pemegang IMB wajib:

- a. memasang pagar pengaman dan sarana pengaman lain yang diperlukan untuk keselamatan umum;
- b. menempatkan salinan gambar beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- c. memasang papan proyek yang memuat paling sedikit :
 1. nomor dan identitas pemegang izin mendirikan bangunan;
 2. identitas perencana, pelaksana dan pengawas konstruksi; dan
 3. fungsi bangunan.

Pasal 38

Apabila terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan dan/atau pengamanannya wajib mendapat izin dari pihak yang berwenang.

Pasal 39

- (1) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi satu lantai tanpa basemen dengan luas maksimum 100 m² (seratus meter persegi) dapat dilakukan oleh orang perorangan yang terampil.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi sampai dengan dua lantai, luas sampai dengan 500 m² (lima ratus meter persegi) dengan atau tanpa basemen sekurang-kurangnya dilakukan oleh orang perorangan yang ahli.
- (3) Pelaksanaan pekerjaan konstruksi dengan luas lebih dari 500 m², (lima ratus meter persegi) bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan tertentu harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi bangunan yang berbentuk badan usaha dan memiliki kualifikasi usaha serta izin usaha jasa konstruksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 40

Pada kawasan-kawasan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Kepala Daerah berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.

**Bagian Ketiga
Pengawasan****Pasal 41**

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan pekerjaan konstruksi dapat dilakukan sendiri oleh pemilik atau dapat menunjuk penyedia jasa konstruksi bangunan yang memiliki izin usaha jasa konstruksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (2) Pengawas pekerjaan konstruksi bertanggung jawab atas :
 - a. kesesuaian antara pelaksanaan pembangunan dengan IMB beserta lampirannya;
 - b. dampak pelaksanaan pembangunan terhadap lingkungan; dan
 - c. keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Pasal 42

- (1) Kepala Daerah berwenang melakukan pengawasan dan pemeriksaan terhadap pelaksanaan pekerjaan konstruksi.
- (2) pengawasan dan pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh petugas pengawas lapangan yang ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (3) Petugas pengawas lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berwenang untuk :

- a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan mendirikan bangunan setiap saat diperlukan;
- b. memeriksa kesesuaian bahan bangunan yang digunakan dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS);
- c. memerintahkan pelaksana konstruksi untuk menempatkan bahan bangunan yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan dan kesehatan umum ke tempat yang telah ditetapkan dalam persil;
- d. memerintahkan pelaksana konstruksi untuk menyingkirkan alat-alat kerja yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan dan kesehatan umum kecuali memperoleh izin/persetujuan dari pihak yang berwenang;
- e. memerintahkan pelaksana konstruksi untuk membongkar dan/atau menghentikan segala pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
 1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 2. peringatan tertulis dari Kepala Daerah tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pasal 43

- (1) Apabila pembangunan bangunan melanggar IMB beserta lampirannya dan/atau data yang dipergunakan sebagai persyaratan IMB ternyata palsu maka Kepala Daerah berwenang :
 - a. menghentikan sementara proses IMB;
 - b. mencabut IMB yang diterbitkan;
 - c. memerintahkan untuk menyesuaikan IMB yang ada;
 - d. memerintahkan pembongkaran bangunan.
- (2) Surat perintah penyesuaian dan surat perintah pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d dikeluarkan oleh Kepala Daerah.

Pasal 44

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembangunan bangunan satu lantai tanpa basemen dengan luas maksimum 100 m² (seratus meter persegi) dapat dilakukan oleh orang perorangan yang terampil.

- (2) Pengawasan pelaksanaan pembangunan bangunan sampai dengan dua lantai, luas sampai dengan 500 m² (lima ratus meter persegi) dengan atau tanpa basemen sekurang-kurangnya dilakukan oleh orang perorangan yang ahli.
- (3) Pengawasan pelaksanaan pembangunan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi), bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan tertentu harus dilakukan oleh penyedia jasa konstruksi bangunan yang berbadan hukum dan memiliki kualifikasi usaha serta izin usaha jasa konstruksi sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (4) Pengawas Pelaksanaan Pembangunan Bangunan harus memiliki izin sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 45

- (1) Pengawas Pelaksanaan Pembangunan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (4) melaporkan dimulainya pelaksanaan dan hasil tahapan perkembangan pembangunan bangunan kepada pemilik dan/atau pengelola dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Daerah melalui Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, Pengawas Pelaksanaan Pembangunan Bangunan wajib menghentikan sementara pelaksanaan pembangunan serta melaporkannya kepada pemilik dan/atau pengelola dan tembusannya disampaikan kepada Kepala Daerah melalui Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (3) Berdasarkan laporan Pengawas Pelaksanaan Pembangunan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka Kepala Daerah berwenang:
 - a. melakukan penilaian terhadap kesesuaian IMB; dan/atau
 - b. memerintahkan kepada pemilik untuk menunjuk pengkaji teknis melakukan kajian teknis apabila dalam pelaksanaan pembangunan bangunan terjadi ketidaksesuaian terhadap IMB dan/atau menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (4) Apabila berdasarkan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pelaksanaan pembangunan secara teknis dapat dipertanggungjawabkan, Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan untuk melanjutkan pelaksanaan pembangunan setelah mempertimbangkan aspek sosial dan lingkungan.

Pasal 46

Pelaksanaan pembangunan bangunan yang menimbulkan kerugian pihak lain menjadi tanggungjawab pelaksana pembangunan dan/atau pemilik bangunan.

BAB V PEMANFAATAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 47

- (1) Setiap pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan fungsi yang tercantum dalam IMB.
- (2) Setiap pemanfaatan bangunan hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan memperoleh Sertifikat Laik Fungsi dari Kepala Daerah.
- (3) Setiap perubahan pemanfaatan bangunan wajib dilaporkan kepada Kepala Daerah untuk diterbitkan sertifikat laik fungsi.
- (4) Penerbitan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan setelah bangunan tersebut memenuhi persyaratan teknis dan administrasi.

Bagian Kedua Pemberitahuan Selesaiannya Mendirikan dan/atau Mengubah Bangunan

Pasal 48

- (1) Apabila pekerjaan mendirikan dan/atau mengubah bangunan sudah selesai, pemilik bangunan wajib menyampaikan laporan kepada Kepala Daerah secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. berita acara pemeriksaan yang dibuat oleh pemilik atau penyedia jasa konstruksi bangunan;
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings); dan
 - c. fotocopy tanda bukti pembayaran retribusi.
- (2) Laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar untuk menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

Bagian Ketiga Kelaikan Fungsi

Pasal 49

- (1) Untuk dapat memiliki sertifikat laik fungsi setiap orang dan/atau badan harus mengajukan permohonan secara tertulis kepada Kepala Daerah.
- (2) Bangunan yang telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) dan penggunaannya sesuai dengan IMB, diberikan sertifikat laik fungsi (SLF).

Pasal 50

- (1) Apabila pemanfaatan bangunan tidak sesuai dengan IMB dan/atau terjadi sengketa kepemilikan tanah dan/atau bangunan, dan/atau data yang dipergunakan sebagai persyaratan kelaikan fungsi ternyata palsu, maka Kepala Daerah berwenang :
 - a. membekukan atau mencabut SLF yang diterbitkan;
 - b. memerintahkan untuk menyesuaikan IMB dan SLF yang ada;
 - c. memerintahkan pembongkaran bangunan.
- (2) Khusus untuk sengketa kepemilikan tanah dan/atau bangunan, pembekuan atau pencabutan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan setelah adanya Putusan Pengadilan yang telah mempunyai kekuatan hukum tetap.

Bagian Keempat Pemeliharaan, Perawatan dan Pemeriksaan

Pasal 51

- (1) Pemilik bangunan wajib melakukan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala agar kondisi bangunan tetap memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
- (2) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan bangunan yang termasuk bangunan cagar budaya dilakukan dengan memperhatikan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pelestarian Bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan dituangkan dalam bentuk laporan kelaikan fungsi bangunan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai format pelaporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 52

- (1) Bangunan non rumah tinggal, rumah susun atau apartemen yang telah memiliki sertifikat laik fungsi harus dinilai ulang kelaikan fungsinya setiap 5 (lima) tahun.
- (2) Hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai bahan pertimbangan perpanjangan sertifikat laik fungsi.

- (3) Perpanjangan sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Kepala Daerah berdasarkan permohonan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan dan hasil pemeriksaan laporan kelaikan fungsi bangunan terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan sesuai dengan IMB.

Pasal 53

- (1) Pada kondisi tertentu yang mengakibatkan terganggunya kelaikan fungsi bangunan, pemilik wajib melakukan pengkajian teknis terhadap bangunan tersebut.
- (2) Pengkajian teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilakukan dan dipertanggungjawabkan oleh tenaga ahli.
- (3) Hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Daerah.
- (4) Apabila berdasarkan hasil pengkajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3), bangunan tersebut tidak memenuhi syarat kelaikan fungsi bangunan, Kepala Daerah berwenang memerintahkan kepada pemilik bangunan untuk :
 - a. memperbaiki bangunan sebagian atau keseluruhan; dan/atau
 - b. mengosongkan dan menutup bangunan serta status bangunan tersebut dinyatakan berada di bawah pengawasan Pemerintah Daerah.
- (5) Pengosongan dan penutupan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b ditentukan dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan rekomendasi sebagaimana tersebut dalam kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sudah dikosongkan, pembongkaran wajib dilakukan sendiri oleh pemilik dalam jangka waktu tertentu sesuai dengan rekomendasi sebagaimana tersebut dalam kajian sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (7) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan ayat (6), tidak dilaksanakan oleh pemilik, pelaksanaan pengosongan dan/atau pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 54

- (1) Pengawasan terhadap kelaikan fungsi bangunan dilakukan oleh Kepala Daerah berdasarkan laporan kelaikan fungsi bangunan dan/atau hasil pengkajian teknis bangunan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan dengan pemeriksaan lapangan.

- (3) Kepala Daerah dapat melimpahkan kewenangan pengawasan terhadap kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 55

Pengembang berkewajiban menjaga serta menertibkan perubahan dan/atau penambahan bangunan di wilayah yang dikelolanya.

BAB VI PEMBONGKARAN

Pasal 56

Kepala Daerah berwenang memerintahkan kepada pemilik bangunan untuk membongkar bangunan yang dinyatakan :

- a. rapuh;
- b. membahayakan keselamatan umum; dan
- c. tidak sesuai dengan ketentuan perizinan yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan pembongkaran bangunan.
- (2) Sebelum mengajukan permohonan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemohon harus terlebih dahulu mengetahui dan memahami atas rencana pembongkaran bangunan meliputi :
 - a. tujuan atau alasan pembongkaran;
 - b. persyaratan pembongkaran;
 - c. metode dan sistem pembongkaran.
- (3) Pemilik bangunan bertanggungjawab terhadap bangunan yang dibongkar meliputi :
 - a. resiko yang timbul akibat pembongkaran bangunan; dan
 - b. tidak menelantarkan lahan kosong setelah bangunan dibongkar.
- (4) Bangunan yang dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memenuhi syarat :
 - a. bangunan dalam keadaan kosong tak berpenghuni;
 - b. bangunan tidak dalam sengketa.

- (5) Pembongkaran dan/atau pemugaran bangunan yang termasuk bangunan cagar budaya dilakukan berdasarkan Peraturan Daerah yang mengatur tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya.

Pasal 58

- (1) Perencanaan pembongkaran bangunan harus dibuat oleh perencana bangunan yang memiliki :
 - a. keahlian dibidangnya; dan
 - b. izin usaha jasa konstruksi.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tidak berlaku bagi :
 - a. bangunan sederhana; dan
 - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. metode dan sistem pembongkaran; dan
 - b. pengendalian pelaksanaan pembongkaran.

Pasal 59

- (1) Pekerjaan pembongkaran bangunan baru dapat dimulai setelah surat persetujuan pembongkaran diterima oleh pemohon.
- (2) Pekerjaan pembongkaran bangunan dilaksanakan berdasarkan metode dan sistem pembongkaran yang telah disahkan dalam surat persetujuan pembongkaran yang telah diterima.
- (3) Surat persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dikeluarkan oleh Kepala Daerah.
- (4) Kepala Daerah dapat melimpahkan kewenangan penerbitan surat persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3), kepada Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara permohonan pembongkaran bangunan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 60

- (1) Selama pekerjaan pembongkaran bangunan dilaksanakan, pemilik bangunan harus menempatkan salinan surat persetujuan pembongkaran beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas pengawas lapangan yang ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.

- (2) Petugas pengawas lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang :
- a. memasuki dan memeriksa pelaksanaan pekerjaan membongkar bangunan;
 - b. memeriksa kesesuaian perlengkapan atau bagian-bagian bangunan yang dibongkar dengan persyaratan yang disahkan dalam surat persetujuan pembongkaran; dan/atau
 - c. melarang penggunaan perlengkapan dan peralatan yang tidak sesuai dengan metode dan sistem yang telah ditetapkan dalam surat persetujuan pembongkaran.

BAB VII PENDATAAN DAN PENDAFTARAN SERTA PENOMORAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Pendataan dan Pendaftaran

Pasal 61

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan dan pendaftaran bangunan.
- (2) Pendataan dan pendaftaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan :
 - a. bersamaan pada saat proses pemberian izin mendirikan bangunan dan/atau sertifikat laik fungsi;
 - b. dengan melakukan survey ke lapangan.
- (3) Untuk mendukung pendataan dan pendaftaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, pemilik dan/atau pengguna bangunan wajib memberikan data yang diperlukan kepada petugas yang ditunjuk oleh Pejabat yang berwenang menangani urusan di bidang bangunan.
- (4) Hasil kegiatan pendataan dan pendaftaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dijadikan dasar untuk menetapkan penomoran bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan dan pendaftaran bangunan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Bagian Kedua Penomoran Bangunan

Pasal 62

- (1) Pemerintah Daerah harus melaksanakan penomoran bangunan.
- (2) Penomoran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dalam bentuk nomor bangunan sebagai tanda pengenal bangunan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penomoran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 63

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan wajib memelihara tanda pengenal bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (2).

BAB VIII RETRIBUSI

Pasal 64

Atas pelayanan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan Peraturan Daerah ini, dikenakan retribusi sesuai Peraturan Daerah yang berlaku.

BAB IX PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 65

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan, masyarakat dapat berperan serta untuk memantau dan menjaga ketertiban baik dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan.
- (2) Pemantauan dan menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam bentuk memberikan laporan pengaduan kepada Kepala Daerah terkait dengan kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun kegiatan pembongkaran bangunan.
- (3) Kepala Daerah wajib menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administrasi maupun teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyampaian laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

BAB X PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 66

- (1) Kepala Daerah berwenang melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini.
- (2) Kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilimpahkan kepada pejabat yang ditunjuk sesuai dengan tugas dan fungsi masing-masing.

Pasal 67

- (1) Perubahan fungsi bangunan diperkenankan setelah diterbitkannya IMB yang baru atas perubahan fungsi bangunan tersebut.
- (2) Penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan administratif dan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 68

Kepala Daerah berwenang menutup atau melarang pemanfaatan bangunan, apabila bangunan tersebut dimanfaatkan tidak sesuai dengan fungsi bangunan yang tercantum dalam izin mendirikan bangunan dan/atau Sertifikat Laik Fungsi.

Pasal 69

Kepala Daerah berwenang menetapkan suatu bangunan umum atau lahannya untuk menyediakan tempat guna penempatan fasilitas umum dan/atau fasilitas sosial.

**BAB XI
TIM AHLI BANGUNAN****Pasal 70**

- (1) Dalam rangka memberikan pertimbangan teknis dalam proses penyelenggaraan bangunan meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran, untuk kepentingan umum dan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, Kepala Daerah membentuk Tim Ahli Bangunan.
- (2) Tim ahli bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah, yang terdiri dari :
 - a. bidang arsitektur bangunan dan arsitektur kota;
 - b. bidang struktur dan konstruksi;
 - c. bidang instalasi dan perlengkapan bangunan.
- (3) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan.

- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan, dengan masa kerja selama 1 (satu) tahun.
- (5) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli dan unsur pejabat Pemerintah Daerah yang kompeten.

BAB XII PENYIDIKAN

Pasal 71

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah.
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
 - a. menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
 - b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. menyuruh berhenti seorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. mendatangkan ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa dari penyidik POLRI bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah tidak berwenang untuk melakukan penangkapan dan/atau penahanan.

BAB XIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 72

- (1) Setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 3 ayat (1), Pasal 5 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11 ayat (2), Pasal 21 ayat (2), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), ayat (3), Pasal 31 ayat (1), Pasal 32, Pasal 33 ayat (2), Pasal 34 ayat (2), ayat (3), Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 ayat (2), ayat (3), Pasal 41 ayat (2), Pasal 44 ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 45 ayat (2), Pasal 47 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 48 ayat (1), Pasal 51 ayat (1), Pasal 53 ayat (1), Pasal 55, Pasal 58 ayat (1), Pasal 59 ayat (1), ayat (2), Pasal 60 ayat (1), Pasal 61 ayat (3), Pasal 63, dan/atau peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap terhadap pemanfaatan bangunan;
 - e. pembekuan IMB;
 - f. denda administrasi paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah);
 - g. pencabutan IMB;
 - h. pembekuan sertifikat laik fungsi;
 - i. pencabutan sertifikat laik fungsi;
 - j. penyegelan bangunan;
 - k. pembekuan atau pencabutan surat persetujuan pembongkaran bangunan; dan/atau
 - l. pembongkaran bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

BAB XIV KETENTUAN PIDANA

Pasal 73

- (1) Selain dikenakan sanksi administratif sebagaimana dimaksud Pasal 72, setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran terhadap ketentuan Pasal 3 ayat (1), Pasal 5 ayat (1), Pasal 8 ayat (1), Pasal 9 ayat (1), Pasal 11 ayat (2), Pasal 21 ayat (2), Pasal 22 ayat (1), Pasal 23 ayat (1), Pasal 24 ayat (1), Pasal 25 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 27 ayat (1), Pasal 30 ayat (2), ayat (3), Pasal 31 ayat (1), Pasal 32, Pasal 33 ayat (2), Pasal 34 ayat (2), ayat (3), Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39 ayat (2), ayat (3), Pasal 41 ayat (2), Pasal 44 ayat (2), ayat (3), ayat (4), Pasal 45 ayat (2), Pasal 47 ayat (1), ayat (2), ayat (3), Pasal 48 ayat (1), Pasal 51 ayat (1), Pasal 53 ayat (1), Pasal 55, Pasal 58 ayat (1), Pasal 59 ayat (1), ayat (2), Pasal 60 ayat (1), Pasal 61 ayat (3), Pasal 63, dan/atau peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana dengan ancaman hukuman kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah tindak pidana pelanggaran.

BAB XV KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 74

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, IMB yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak ada perubahan fungsi dan bentuk bangunan.

Pasal 75

Semua peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya dan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 2 Tahun 1995 tentang Penomoran Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya, sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku.

BAB XVI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 76

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur dengan Peraturan Kepala Daerah.

Pasal 77

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

- a. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Tahun 1994 Nomor 5/C); dan
- b. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 2 Tahun 1995 tentang Penomoran Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya (Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Tahun 1995 Nomor 6/B);

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 78

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 21 Agustus 2009

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

BAMBANG DWI HARTONO

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 21 Agustus 2009

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

SUKAMTO HADI

LEMBARAN DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2009 NOMOR 7

Salinan sesuai dengan aslinya

a.n. SEKRETARIS DAERAH

Asisten Pemerintahan

u.b

Kepala Bagian Hukum,

MOH. SUHARTO WARDOYO, SH. M. Hum.

Penata Tingkat I

NIP. 19720831 199703 1 004

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA SURABAYA
NOMOR 7 TAHUN 2009**

TENTANG

BANGUNAN

I. UMUM :

Bahwa pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bahwa bangunan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia, oleh karena itu penyelenggaraan bangunan perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan yang fungsional, andal, berjati diri, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan dimaksud bertujuan untuk mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya dan mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, serta mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

Bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya Nomor 7 Tahun 1992 tentang Izin Mendirikan Bangunan di Kotamadya Daerah Tingkat II Surabaya sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan peraturan perundang-undangan, antara lain Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang sehingga Peraturan Daerah dimaksud perlu disempurnakan kembali.

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, diharapkan penyelenggaraan bangunan di daerah dapat diselenggarakan dengan sebaik-baiknya di bawah pembinaan, pengawasan dan pengendalian dari Pemerintah Daerah.

II. PASAL DEMI PASAL

- Pasal 1 : Cukup jelas
- Pasal 2 : Cukup jelas
- Pasal 3 ayat (1) : Cukup jelas

- ayat (2) huruf a : Hak atas tanah adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan dan hak pakai. Status kepemilikan atas tanah dapat berupa sertifikat, girik, pethuk, akte jual beli dan akte/bukti kepemilikan lainnya. Izin pemanfaatan pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan.
- ayat (2) huruf b : Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- ayat (2) huruf c : Surat bukti kepemilikan bangunan dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.
- ayat (2) huruf d : Sertifikat laik fungsi bangunan diberikan oleh Pemerintah Daerah terhadap bangunan yang telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan.
- ayat (3) : Cukup jelas
- Pasal 4 ayat (1) : Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan / atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
- Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas - batas persil, yang sekurang-kurangnya disahkan Lurah dan Camat setempat.
- ayat (2) : Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan pengaturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.
- ayat (3) : Cukup jelas
- Pasal 5 ayat (1) : Izin mendirikan bangunan merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan bangunan, yang menjadi alat pengendalian penyelenggaraan bangunan.
- Yang dimaksud dengan mendirikan bangunan adalah membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan.

ayat (2) : Proses pemberian izin mendirikan bangunan harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan izin mendirikan bangunan merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan bangunan.

Pemerintah daerah menyediakan formulir permohonan izin mendirikan bangunan yang informatif, yang berisikan antara lain :

- a. status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain);
- b. data pemohon/pemilik bangunan (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor Kartu Tanda Penduduk, dan lain-lain), data lokasi (letak alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dan lain-lain);
- c. data rencana bangunan (fungsi/klasifikasi, luas bangunan, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dan lain-lain); dan
- d. data penyedia jasa konstruksi (nama, alamat, penanggungjawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan bangunan, dan perkiraan biaya pembangunannya.

ayat (3) : Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan setiap orang harus memiliki keterangan rencana kota.

Keterangan rencana kota diberikan oleh pemerintah daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat bangunan yang akan didirikan oleh pemilik.

ayat (4) : Cukup jelas

Pasal 6 ayat (1) : Cukup jelas

ayat (2) : Ketentuan - ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi /kawasan, seperti keterangan tentang :

- a. daerah rawan gempa/tsunami;
- b. daerah rawan longsor;
- c. daerah rawan banjir;
- d. tanah pada lokasi tercemar (brown field area);
- e. kawasan pelestarian; dan/atau
- f. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

ayat (3) : Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kota, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis bangunan, disamping persyaratan - persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Pasal 7 ayat (1) Huruf a : Cukup jelas

Huruf b : Cukup jelas

Huruf c : 1. Dalam hal permohonan juga adalah penguasa/pemilik tanah maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya. Untuk bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.

2. Dalam hal permohonan bukan penguasa / pemilik tanah, dalam permohonan mendirikan bangunan yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik bangunan untuk mendirikan bangunan dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik bangunan dengan pemilik tanah.

Huruf d : Data pemilik bangunan meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor Kartu Tanda Penduduk, dan lain-lain.

Huruf e : Cukup jelas

Huruf f : Rencana teknis bangunan disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi berdasarkan keterangan rencana kota untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan yang akan didirikan.

Huruf g : Hasil analisa mengenai dampak lingkungan hanya untuk bangunan yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL).

- ayat (2) : Cukup jelas.
- ayat (3) : Cukup jelas.
- Pasal 8 : Cukup jelas.
- Pasal 9 : Cukup jelas.
- Pasal 10 : Cukup jelas.
- Pasal 11 : Cukup jelas.
- Pasal 12 : Fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan.
- Pasal 13 ayat (1) : Cukup jelas
- ayat (2) : Cukup jelas
- ayat (3) : Ketinggian bangunan adalah tinggi maksimum bangunan yangizinkan pada lokasi tertentu.
- ayat (4) : Jarak bebas bangunan adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan dalam satu kapling yang tidak boleh dibangun.
- ayat (5) : Cukup jelas
- ayat (6) : Cukup jelas
- Pasal 14 ayat (1) : Dimungkinkan bangunan memiliki lebih dari satu fungsi (sesuai dengan keterangan rencana kota), sebagai pelengkap atau penunjang fungsi utama, contoh rumah dan toko, hotel dan mall.
- ayat (2) : Cukup jelas
- Pasal 15 : Cukup jelas
- Pasal 16 : Persyaratan arsitektur bangunan dimaksudkan untuk mendorong perwujudan kualitas bangunan dan lingkungan yang mampu mencerminkan jati diri dan menjadi teladan bagi lingkungannya, serta yang dapat secara arif mengakomodasikan nilai-nilai luhur budaya bangsa.
- Pasal 17 : Cukup jelas
- Pasal 18 : Cukup jelas
- Pasal 19 : Cukup jelas

Pasal 20 ayat (1) : Yang dimaksud dengan prasarana dan/atau sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

ayat (2) : Cukup jelas

Pasal 21 ayat (1) : Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan.

Bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan yang dapat menyebabkan :

- a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
- b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
- c. terancam dan/atau punahnya species-species yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
- d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

ayat (2) : Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan / diatasi / dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22 ayat (1) : Yang dimaksud dengan keandalan bangunan adalah keadaan bangunan yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kebutuhan bangunan sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

ayat (2) : Cukup jelas

- Pasal 23 ayat (1) : Cukup jelas
- ayat (2) : Cukup jelas
- ayat (3) : Cukup jelas
- ayat (4) : Sistem proteksi pasif adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur sehingga bangunan itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjalaran api serta panas bila terjadi kebakaran.
- Sistem proteksi aktif dalam mendeteksi kebakaran adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran, sedangkan sistem proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah sistem hidran, hose-reel, sistem sprinkler dan pemadam api ringan.
- ayat (5) : Cukup jelas
- ayat (6) : Cukup jelas
- Pasal 24 : Cukup jelas
- Pasal 25 : Cukup jelas
- Pasal 26 : Cukup jelas
- Pasal 27 : Cukup jelas
- Pasal 28 : Cukup jelas
- Pasal 29 ayat (1) : Cukup jelas
- ayat (2) : Rencana teknis untuk rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen perencanaan teknis untuk mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah.
- Rumah deret sederhana adalah rumah deret yang terdiri lebih dari dua unit hunian tidak bertingkat yang konstruksinya sederhana dan menyatu satu sama lain.
- ayat (3) : Cukup jelas
- ayat (4) : Cukup jelas
- ayat (5) : Cukup jelas
- ayat (6) : Penetapan status sebagai bangunan untuk kepentingan umum dan tertentu dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah.

Pasal 30	: Cukup jelas
Pasal 31	: Cukup jelas
Pasal 32	: Cukup jelas
Pasal 33	: Cukup jelas
Pasal 34	: Cukup jelas
Pasal 35	: Cukup jelas
Pasal 36	: Cukup jelas
Pasal 37	: Cukup jelas
Pasal 38	: Cukup jelas
Pasal 39	: Cukup jelas
Pasal 40	: Cukup jelas
Pasal 41	: Cukup jelas
Pasal 42	: Cukup jelas
Pasal 43	: Cukup jelas
Pasal 44	: Cukup jelas
Pasal 45	: Cukup jelas
Pasal 46	: Cukup jelas
Pasal 47	: Cukup jelas
Pasal 48	: Cukup jelas
Pasal 49	: Cukup jelas
Pasal 50	: Cukup jelas
Pasal 51	: Cukup jelas
Pasal 52 ayat (1)	: Cukup jelas
ayat (2)	: Cukup jelas
ayat (3)	: Untuk perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan diperlukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan. Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dilakukan oleh pengkaji teknis bangunan, termasuk kegiatan pemeriksaan terhadap dampak yang ditimbulkan atas pemanfaatan bangunan terhadap lingkungannya sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan dalam izin mendirikan bangunan.
Pasal 53	: Cukup jelas
Pasal 54	: Cukup jelas

Pasal 55	: Cukup jelas
Pasal 56	: Cukup jelas
Pasal 57 ayat (1)	: Cukup jelas
ayat (2)	: Cukup jelas
ayat (3)	: Cukup jelas
ayat (4)	: Cukup jelas
ayat (5)	: Peraturan Daerah yang mengatur tentang pelestarian bangunan dan/atau lingkungan cagar budaya yang berlaku saat ini adalah Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 5 Tahun 2005 tentang Pelestarian Bangunan dan/atau Lingkungan Cagar Budaya.
Pasal 58	: Cukup jelas
Pasal 59	: Cukup jelas
Pasal 60	: Cukup jelas
Pasal 61	: Cukup jelas
Pasal 62	: Cukup jelas
Pasal 63	: Cukup jelas
Pasal 64	: Cukup jelas
Pasal 65	: Cukup jelas
Pasal 66	: Cukup jelas
Pasal 67	: Cukup jelas
Pasal 68	: Cukup jelas
Pasal 69	: Cukup jelas
Pasal 70	: Pertimbangan teknis dimaksud diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.
Pasal 71	: Cukup jelas
Pasal 72	: Cukup jelas
Pasal 73	: Cukup jelas
Pasal 74	: Cukup jelas
Pasal 75	: Cukup jelas

Pasal 76 : Cukup jelas

Pasal 77 : Cukup jelas

Pasal 78 : Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA SURABAYA NOMOR 7