



WALI KOTA SURABAYA
PROVINSI JAWA TIMUR

SALINAN

PERATURAN WALIKOTA SURABAYA
NOMOR 89 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN TEKNIS PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA SURABAYA,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka penyempurnaan ketentuan mengenai penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung agar pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung dapat dilaksanakan secara lebih optimal, efektif dan efisien, telah ditetapkan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 118 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan;
- b. bahwa dalam rangka penyempurnaan ketentuan dan penyesuaian nomenklatur mengenai penerbitan Persetujuan Bangunan Gedung agar pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung dapat dilaksanakan secara lebih optimal, efektif dan efisien, maka Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 118 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu ditinjau kembali;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Walikota tentang Pedoman Teknis Pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 41) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotapraja Surabaya dan Daerah Tingkat II Surabaya dengan mengubah Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur dan Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
5. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

7. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
10. Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 199) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 76 Tahun 2021 tentang Perubahan Atas Peraturan Presiden Nomor 87 Tahun 2014 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 186);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 tentang Persyaratan Teknis Sistem Proteksi Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Medirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 157);

16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 276);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 291);
18. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2005 tentang Rumah Susun (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2005 Nomor 1/E);
19. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2006 tentang Analisis Dampak Lalu Lintas di Jalan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2006 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 12);
20. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2009 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 7) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 6 Tahun 2013 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2009 tentang Bangunan (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 6);
21. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 12 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Surabaya Tahun 2014-2034 (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2014 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 10);
22. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 10) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 3 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Daerah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Surabaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 3);
23. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 5);
24. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 1 Tahun 2024 tentang Pelestarian dan Pengelolaan Cagar Budaya (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 1);

25. Peraturan Daerah Kota Surabaya Nomor 4 Tahun 2024 tentang Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman (Lembaran Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Surabaya Nomor 4);
26. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 28 tahun 2013 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan secara Elektronik di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2013 Nomor 28) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 43 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 28 Tahun 2013 tentang Tata Cara Pelayanan Perizinan Dan Non Perizinan Secara Elektronik di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2017 Nomor 43);
27. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 4 Tahun 2016 tentang Peta Rincian Rencana Tata Ruang Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2016 Nomor 5);
28. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2017 tentang Pedoman Teknis Pengendalian Pemanfaatan Ruang Dalam Rangka Pendirian Bangunan di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2017 Nomor 52);
29. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas Dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2021 Nomor 73) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 90 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 73 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Uraian Tugas Dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 90);
30. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 14 Tahun 2023 tentang Pelimpahan Sebagian Urusan Otonomi Daerah Kepada Kecamatan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 14);
31. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2023 tentang Perizinan dan Non Perizinan Di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 52) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 24 Tahun 2024 tentang Perubahan Kedua Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 52 Tahun 2023 tentang Perizinan dan Non Perizinan Di Kota Surabaya (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 25);

32. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 131 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 130) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Walikota Surabaya Nomor 11 Tahun 2024 tentang Perubahan atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 131 Tahun 2023 tentang Tata Cara Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas pada Kawasan Industri, Perdagangan, Perumahan dan Permukiman kepada Pemerintah Daerah (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 12).
33. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 12 Tahun 2024 tentang Pelaksanaan Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah pada Retribusi Perizinan Tertentu (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2024 Nomor 13).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA SURABAYA TENTANG PEDOMAN TEKNIK PELAYANAN PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Surabaya.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Surabaya.
3. Walikota adalah Walikota Surabaya.
4. Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan yang selanjutnya disingkat DPRKPP adalah Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kota Surabaya.
5. Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman serta Pertanahan yang selanjutnya disebut Kepala DPRKPP adalah Kepala Dinas Perumahan Rakyat dan Kawasan Permukiman Serta Pertanahan Kota Surabaya.
6. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya.
7. Kepala Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disebut Kepala DPMPTSP adalah Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Surabaya.

8. 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.
9. 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.
10. 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.
11. 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.
12. Bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
13. Bangunan gedung tidak sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.
14. Bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus.
15. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun sosial dan budaya.
16. Bangunan penunjang adalah bangunan yang mendukung dan menunjang fungsi/kegiatan utama.
17. Basemen adalah ruangan di dalam bangunan yang letak lantainya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan tersebut.

18. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota.
19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan kearah depan, belakang, maupun samping.
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
22. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
23. *Mezzanine* adalah platform terbuka yang terletak di tengah-tengah ruang dengan langit-langit yang tinggi.
24. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
25. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota pada lokasi tertentu.
26. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum bangunan tersebut dimanfaatkan.
27. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Bersyarat yang selanjutnya disingkat SLF Bersyarat adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dengan diberikan jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun untuk pemenuhan persetujuan yang dipersyaratkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
28. Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan Pemantauan Lingkungan Hidup yang selanjutnya disebut SPPL adalah pernyataan kesanggupan dari penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan untuk melakukan pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup atas dampak lingkungan hidup dari usaha dan/atau kegiatannya di luar Usaha dan/atau kegiatan yang wajib amdal atau UKL-UPL.

29. Surat Pernyataan Tanggung Jawab Mutlak yang selanjutnya disingkat SPTJM adalah surat pernyataan dibuat oleh pihak yang bersangkutan atau pemohon sebagai kebenaran dengan tanggung jawab penuh.
30. Persetujuan Lingkungan adalah Keputusan Kelayakan Lingkungan Hidup atau pernyataan Kesanggupan Pengelolaan Lingkungan Hidup yang telah mendapatkan persetujuan dari Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.
31. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG.
32. Pengembang adalah badan usaha/badan hukum penyelenggara pembangunan perumahan, pemukiman, perdagangan dan/atau industri.
33. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.
34. Rumah Susun Sederhana adalah rumah susun yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah.
35. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Walikota ini terdiri atas:

- a. Pedoman Teknis Umum Bangunan;
- b. Perizinan Bangunan; dan
- c. Pedoman Teknis Proses Penerbitan PBG.

BAB III PEDOMAN TEKNIS UMUM BANGUNAN

Bagian Kesatu Pedoman Umum

Pasal 3

- (1) Terhadap pembangunan bangunan gedung harus menyesuaikan dengan ketentuan yang tercantum dalam KRK/rencana tapak/PBG yang diterbitkan sebelumnya.
- (2) Terhadap pembangunan bangunan bukan gedung dapat didirikan sampai batas GSP.
- (3) Terhadap pembangunan bangunan penunjang dapat dikecualikan dari ketentuan GSB yang tercantum pada KRK/rencana tapak, berupa:
 - a. pos keamanan;
 - b. bangunan Anjungan Tunai Mandiri (ATM);
 - c. bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
 - d. gapura, patung, bangunan reklame, menara telekomunikasi, monumen dan lain-lain sejenisnya; dan/atau
 - e. TPS dan/atau TPS B3.
- (4) Dalam perhitungan ketinggian bangunan gedung, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, ketinggian bangunan gedung tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai, kecuali untuk penggunaan ruang *lobby* atau ruang pertemuan dalam bangunan komersial (antara lain hotel, perkantoran, dan pertokoan).
- (5) *Mezzanine* yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (6) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, tinggi pagar pada GSP dan antara GSP dengan GSB pada bangunan :
 - a. rumah tinggal paling banyak 1,50 (satu koma lima puluh) meter di atas permukaan tanah; atau
 - b. selain rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri paling banyak 2 (dua) meter di atas permukaan tanah pekarangan.
- (7) Pagar harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang paling banyak setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan.

- (8) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang paling banyak 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok paling banyak 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.
- (9) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (10) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai paling banyak 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (11) Ketinggian maksimum/minimum lantai dasar bangunan dari muka jalan ditentukan untuk pengendalian keselamatan bangunan, seperti dari bahaya banjir, pengendalian bentuk estetika bangunan secara keseluruhan/kesatuan lingkungan, dan aspek aksesibilitas, serta tergantung pada kondisi lahan.
- (12) Untuk keperluan penyediaan RTH yang memadai, lantai basemen pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basemen kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.
- (13) Percobaan pembebanan pada pondasi dalam harus dilakukan dengan berdasarkan tata cara yang lazim dan hasilnya harus dievaluasi oleh perencana ahli yang memiliki sertifikasi sesuai.
- (14) Jumlah percobaan pembebanan pada pondasi dalam adalah 1% (satu persen) dari jumlah titik pondasi yang akan dilaksanakan dengan penentuan titik secara acak, kecuali ditentukan lain oleh TPA di bidang struktur serta disetujui oleh DPRKPP.
- (15) Setiap bangunan gedung bukan rumah tinggal untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung yang juga dapat dimanfaatkan oleh penyandang cacat atau lanjut usia, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, ruang laktasi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (16) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alam dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

Bagian Kedua Perancangan Ruang Dalam Bangunan

Pasal 4

- (1) Bangunan tempat tinggal sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan pribadi, kegiatan keluarga/kegiatan bersama dan kegiatan pelayanan.
- (2) Bangunan kantor sekurang-kurangnya memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan kerja, ruang umum dan ruang pelayanan.
- (3) Bangunan toko sekurang-kurang memiliki ruang-ruang fungsi utama yang mewadahi kegiatan toko, kegiatan umum dan pelayanan.
- (4) Bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi, kakus dan ruang kebutuhan karyawan.
- (5) Bangunan industri sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi, kakus, ruang ganti pakaian karyawan, ruang makan, ruang istirahat dan ruang pelayanan kesehatan yang memadai.
- (6) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus pada bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum harus terpisah antara pria dan wanita.

Bagian Ketiga Aksesibilitas Bangunan

Pasal 5

- (1) Aksesibilitas bangunan harus mempertimbangkan kemudahan dan keamanan bagi semua orang, termasuk para penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha maupun fungsi sosial dan budaya harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang, termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa *lift*/elevator.
- (4) Setiap rumah susun harus menyediakan sarana hubungan horizontal dengan lebar 1,8 m (satu koma delapan meter), sedangkan rumah susun sederhana harus menyediakan sarana hubungan horizontal dengan lebar sekurang-kurangnya 1,2 m (satu koma dua meter).

Bagian Keempat
Proteksi Kebakaran Bangunan

Pasal 6

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 24 m (dua puluh empat meter) harus menyediakan tangga kebakaran sesuai dengan standard teknis dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung yang menggunakan *lift*/elevator harus tersedia *lift*/elevator kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi gedung berdasarkan tingkat risiko kebakaran mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV
PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 7

- (1) Walikota berwenang menerbitkan PBG dalam rangka pelaksanaan pengendalian pembangunan di Daerah.
- (2) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilimpahkan kewenangannya kepada Kepala DPMPSTP.
- (3) Jenis pelayanan PBG terdiri atas:
 - a. rumah tinggal;
 - b. rumah tinggal pengembang;
 - c. non rumah tinggal usaha mikro;
 - d. non rumah tinggal non usaha mikro; dan
 - e. non rumah tinggal melalui TPA.
- (4) PBG rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, terdiri atas:
 - a. rumah tinggal sederhana dengan klasifikasi bangunan dengan guna rumah tinggal perorangan paling banyak 2 (dua) lantai dan/atau luas bangunan paling luas 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
 - b. rumah tinggal tidak sederhana dengan klasifikasi bangunan dengan guna rumah tinggal perorangan lebih dari 2 (dua) lantai dan/atau luas bangunan lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi).

- (5) PBG non rumah tinggal usaha mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c merupakan bangunan guna non rumah tinggal usaha mikro dengan jumlah lantai paling banyak 2 (dua) lantai dan/atau luas bangunan paling luas 500 m² (lima ratus meter persegi).
- (6) PBG non rumah tinggal non usaha mikro sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, terdiri atas:
 - a. non rumah tinggal sederhana dengan klasifikasi bangunan dengan guna non rumah tinggal paling banyak 2 (dua) lantai dan/atau luas bangunan paling luas 500 m² (lima ratus meter persegi);
 - b. non rumah tinggal tidak sederhana dengan klasifikasi bangunan dengan non guna rumah tinggal lebih dari 2 (dua) lantai dan/atau luas bangunan lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
 - c. bangunan bukan gedung.
- (7) PBG non rumah tinggal melalui TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e merupakan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (8) PBG non rumah tinggal non usaha mikro untuk bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c, diperuntukan sebagai:
 - a. perkerasan untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf dan lain-lain sejenisnya;
 - b. pondasi, pondasi tangki dan lain-lain sejenisnya;
 - c. pagar tembok/besi dan tanggul/turap dan lain-lain sejenisnya;
 - d. *septictank*/bak penampungan bekas air kotor dan lain-lain sejenisnya;
 - e. sumur resapan dan lain-lain sejenisnya;
 - f. teras tidak beratap atau tempat pencucian dan lain-lain sejenisnya;
 - g. dinding penahan tanah dan lain-lain sejenisnya;
 - h. jembatan penyeberangan orang dan lain-lain sejenisnya;
 - i. penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telepon, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
 - j. kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan/atau

- k. gapura, patung, bangunan reklame, menara telekomunikasi, monumen dan lain-lain sejenisnya.
- (9) PBG non rumah tinggal non usaha mikro untuk bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a, huruf h, dan/atau huruf k dapat diajukan tersendiri.
- (10) Dalam hal perkerasan untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf dan lain-lain sejenisnya sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a terdapat bangunan gedung dan/atau akan didirikan bangunan gedung, perkerasan untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf dan lain-lain sejenisnya diajukan sebagai satu kesatuan Bangunan Gedung.
- (11) PBG non rumah tinggal non usaha mikro untuk bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf i, dan/atau huruf j berfungsi sebagai bangunan penunjang yang diajukan sebagai satu kesatuan Bangunan Gedung.
- (12) PBG bangunan reklame dan menara telekomunikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf k berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku

Bagian Kedua Persyaratan

Pasal 8

- (1) Dalam rangka untuk memperoleh PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3), Pemohon harus melampirkan persyaratan administrasi sebagai berikut:
 - a. KRK dan/atau PBG beserta lampiran gambar PBG yang telah diterbitkan sebelumnya jika bangunan telah memiliki PBG;
 - b. NIK Pemohon dan/atau pemilik tanah atau akta pendirian badan hukum dan/atau perubahannya apabila PBG diatasnamakan badan hukum, apabila nama pemohon dan/atau pemilik tanah tidak sesuai dengan KRK/PBG lama/SPPL/Persetujuan Lingkungan/dokumen rekomendasi teknis yang telah diterbitkan sebelumnya maka pemohon harus melampirkan data NIK dan akta pendirian perusahaan jika diatasnamakan badan usaha;
 - c. surat kuasa disertai NIK penerima kuasa, apabila permohonan dikuasakan;
 - d. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah berupa:
 - 1. sertipikat hak atas tanah; atau

2. bukti penguasaan atas tanah antara lain:

- a) petok/letter C;
- b) girik;
- c) akta jual beli;
- d) ikatan jual beli disertai dengan tanda bukti lunas; dan/atau
- e) bukti kepemilikan hak lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan yang dapat dilengkapi dengan bukti peralihan hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah dan surat persetujuan dari pemilik tanah apabila nama pemilik dalam bukti kepemilikan tanah berbeda dengan nama pemohon;

e. SPTJM Pemohon PBG; dan

f. foto lokasi persil/bangunan yang diajukan PBG.

(2) Dalam rangka untuk memperoleh PBG rumah tinggal sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf a, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya; dan
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD) atau sketsa bangunan sekurang-kurangnya berupa gambar denah.

(3) Dalam rangka untuk memperoleh PBG rumah tinggal tidak sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf b, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya; dan
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD) sekurang-kurangnya berupa gambar denah dan jika diperlukan dapat ditambahkan gambar situasi, gambar tampak, gambar atap, dan gambar potongan.

(4) Dalam rangka untuk memperoleh PBG rumah tinggal pengembang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) huruf b, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD) sekurang-kurangnya berupa gambar denah, dan jika diperlukan dapat ditambahkan:
 1. gambar situasi;
 2. gambar tampak;
 3. gambar atap; atau
 4. gambar potongan;
- c. berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas pada kawasan perumahan dan permukiman sesuai ketentuan perundang-undangan, dalam hal bangunan dibangun oleh pengembang; dan
- d. rekomendasi, meliputi:
 1. rekomendasi dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 2. rekomendasi drainase sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
 3. rekomendasi lalu lintas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Dalam rangka untuk memperoleh PBG non rumah tinggal usaha mikro sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5), selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD) atau sketsa bangunan sekurang-kurangnya berupa gambar denah;

- c. Nomor Induk Berusaha (NIB); dan
 - d. rekomendasi, terdiri atas:
 - 1. rekomendasi dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2. rekomendasi drainase sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - 3. rekomendasi lalu lintas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (6) Dalam rangka untuk memperoleh PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (6) huruf a, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:
- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
 - b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD) sekurang-kurangnya berupa gambar denah, dan dapat ditambahkan:
 - 1. gambar tampak;
 - 2. gambar atap; atau
 - 3. gambar potongan;
 - c. data struktur yang ditandatangani oleh perencana struktur apabila bangunan belum berdiri dan bertingkat lebih dari 4 (empat) lantai; dan
 - d. rekomendasi, terdiri atas:
 - 1. rekomendasi dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2. rekomendasi drainase sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - 3. rekomendasi lalu lintas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - 4. berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal bangunan dibangun oleh pengembang.

(7) Dalam rangka untuk memperoleh PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (6) huruf b, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD), sekurang-kurangnya terdiri dari:
 1. gambar denah;
 2. gambar tampak;
 3. gambar atap; dan
 4. gambar potongan;
- c. data struktur yang ditandatangani oleh perencana struktur apabila bangunan belum berdiri dan bertingkat lebih dari 4 (empat) lantai; dan
- d. rekomendasi, meliputi:
 1. rekomendasi dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 2. rekomendasi drainase sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 3. rekomendasi lalu lintas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
 4. berita acara serah terima prasarana, sarana, dan utilitas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku, dalam hal bangunan dibangun oleh pengembang.

(8) Dalam rangka untuk memperoleh PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (6) huruf c, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:

- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
- b. gambar rencana teknis bangunan berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD);

- c. data struktur yang ditandatangani oleh perencana struktur apabila bangunan belum berdiri; dan
 - d. rekomendasi, meliputi:
 - 1. rekomendasi dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku;
 - 2. rekomendasi drainase sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku; dan
 - 3. rekomendasi lalu lintas sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (9) Dalam rangka untuk memperoleh PBG non rumah tinggal melalui TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (7), selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemohon harus melampirkan persyaratan teknis sebagai berikut:
- a. rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya beserta lampiran, apabila bangunan yang dimohonkan merupakan bangunan cagar budaya atau berada di kawasan cagar budaya;
 - b. gambar rencana teknis bangunan arsitektur berupa *softfile* dalam format *Computer Aided Design* (CAD), sekurang-kurangnya terdiri dari:
 - 1. gambar situasi;
 - 2. gambar denah;
 - 3. gambar tampak;
 - 4. gambar tampak atas atap; dan
 - 5. gambar potongan memanjang dan melintang;
 - c. data struktur; dan
 - d. data MEP (*Mechanical, electrical, & plumbing*).
- (10) Pemberian kuasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c hanya diberikan kepada orang yang memiliki hubungan keluarga/saudara atau hubungan staf/bawahan/kerja dengan pemohon, yang dibuktikan dengan:
- a. Kartu Keluarga atau surat pernyataan bermeterai yang menyatakan bahwa yang bersangkutan memiliki hubungan keluarga/saudara, dalam hal kuasa diberikan kepada orang yang memiliki hubungan keluarga/saudara; atau

- b. surat keterangan bermeterai terkait status kepegawaian/surat penempatan kerja, dalam hal kuasa diberikan kepada orang yang memiliki hubungan staf/bawahan/kerja.
- (11) Dalam hal persyaratan telah diunggah oleh pemohon dan/atau rekomendasi teknis/persetujuan teknis telah diterbitkan dan tidak terdapat perubahan serta tersimpan didalam pusat data Pemerintah Daerah, pemohon tidak perlu mengunggah kembali persyaratan dan/atau rekomendasi teknis/persetujuan teknis tersebut.

Bagian Ketiga Tata Cara Pelayanan PBG

Pasal 9

- (1) Tata cara penyelesaian permohonan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 adalah sebagai berikut:
- a. pemohon mengajukan permohonan kepada DPMPTSP dengan mengisi formulir permohonan dan mengunggah persyaratan melalui sistem elektronik;
 - b. DPMPTSP meneliti dokumen elektronik yang telah diunggah oleh pemohon dan melakukan verifikasi administrasi atas kelengkapan dan kesesuaian dokumen permohonan melalui sistem elektronik;
 - c. apabila berdasarkan hasil verifikasi administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dinyatakan persyaratan belum lengkap dan sesuai, DPMPTSP memberikan notifikasi kepada pemohon untuk melengkapi persyaratan dimaksud melalui sistem elektronik;
 - d. apabila berdasarkan hasil verifikasi administrasi sebagaimana dimaksud pada huruf b dinyatakan persyaratan telah lengkap dan sesuai, DPMPTSP meneruskan dokumen permohonan kepada DPRKPP untuk dilakukan verifikasi teknis melalui sistem elektronik atau kepada Kecamatan untuk permohonan rumah tinggal sederhana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf a;
 - e. petugas dan pejabat struktural yang membidangi memproses data permohonan PBG;
 - f. pemrosesan sebagaimana dimaksud pada huruf e, dapat melibatkan TPA untuk melakukan penilaian apabila diperlukan;

- g. berdasarkan hasil penilaian sebagaimana dimaksud pada huruf e dan huruf f, Kepala DPRKPP dapat melakukan persetujuan melalui sistem elektronik;
 - h. petugas DPRKPP memberikan notifikasi melalui sistem elektronik kepada pemohon bahwa proses PBG telah selesai beserta informasi mengenai besaran retribusi PBG yang harus dibayar oleh pemohon;
 - i. pemohon dapat melakukan konfirmasi pembayaran retribusi melalui DPMPTSP dan melakukan pembayaran retribusi PBG pada bank yang ditunjuk berdasarkan informasi sebagaimana dimaksud pada huruf h;
 - j. setelah pemohon melakukan pembayaran retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada huruf i dan tanda bukti pembayaran diberikan melalui sistem elektronik, Kepala DPRKPP menerbitkan persetujuan teknis yang selanjutnya ditindaklanjuti oleh Kepala DPMPTSP dengan menerbitkan PBG;
 - k. DPMPTSP menyerahkan PBG kepada pemohon melalui sistem elektronik.
- (2) Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i, dapat dibayarkan dimuka sebelum pelayanan diberikan.
- (3) Wajib Retribusi yang melakukan pembayaran retribusi dimuka sebelum pelayanan diberikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melampirkan:
- a. persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dan persyaratan teknis berupa Rekomendasi dari Tim Ahli Cagar Budaya dan gambar rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2), Pasal 8 ayat (3), Pasal 8 ayat (4), Pasal 8 ayat (5), Pasal 8 ayat (6), Pasal 8 ayat (7), Pasal 8 ayat (8), dan Pasal 8 ayat (9); dan
 - b. SPTJM yang menyatakan paling sedikit:
 - 1. sanggup menyelesaikan seluruh persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (4), Pasal 8 ayat (5), atau Pasal 8 ayat (7); dan
 - 2. apabila belum menyelesaikan seluruh persyaratan teknis penerbitan PBG, bersedia untuk tidak diterbitkan PBG.
- (4) DPMPTSP tidak menerbitkan dan/atau menyerahkan PBG kepada pemohon selaku Wajib Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), sebelum terbitnya Persetujuan Teknis dari DPRKPP.

- (5) Persetujuan Teknis dari DPRKPP sebagaimana dimaksud pada ayat (4), diterbitkan setelah pemohon selaku Wajib Retribusi memenuhi persyaratan penerbitan PBG.
- (6) Jangka waktu proses penyelesaian permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (7) Penerbitan PBG dilakukan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak pembayaran retribusi PBG.

Bagian Keempat Perubahan dan Perbaikan PBG

Pasal 10

- (1) PBG yang telah diterbitkan oleh Kepala DPMPTSP dapat diajukan:
 - a. perubahan; dan/atau
 - b. perbaikan.
- (2) Perubahan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat diajukan apabila terdapat perubahan:
 - a. fungsi bangunan; atau
 - b. penggunaan bangunan dengan fungsi dan klasifikasi yang sama.
- (3) Perubahan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, harus dilakukan melalui proses PBG.
- (4) Perubahan penggunaan bangunan dengan fungsi dan klasifikasi yang sama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, dapat dilakukan dengan mengikuti ketentuan:
 - a. tidak mengalami perubahan struktur/konstruksi bangunan sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan sebelumnya; dan
 - b. dilengkapi dengan persyaratan administrasi dan teknis sesuai perubahan penggunaan bangunan yang diajukan.
- (5) Apabila perubahan penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Kepala DPMPTSP menerbitkan Perubahan PBG.

- (6) Perbaiki PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat diajukan apabila terdapat perubahan:
 - a. data nama;
 - b. alamat pemohon;
 - c. alamat persil; dan/atau
 - d. kesalahan redaksional lainnya.
- (7) Terhadap pengajuan perbaikan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Kepala DPMPTSP dapat menerbitkan Surat Keterangan yang menjadi satu kesatuan tidak terpisahkan dengan PBG yang telah diterbitkan.

Bagian Kelima Masa Berlaku PBG

Pasal 11

PBG berlaku selama tidak ada perubahan fungsi dan/atau struktur/konstruksi bangunan.

BAB V PEDOMAN TEKNIS PROSES PENERBITAN PBG

Bagian Kesatu Pedoman Umum

Pasal 12

- (1) Pemrosesan PBG mengacu pada ketentuan dalam KRK/rencana tapak/PBG yang diterbitkan sebelumnya dengan mempertimbangkan rekomendasi dan/atau izin yang telah diterbitkan dari instansi terkait.
- (2) Dalam hal terdapat beberapa permohonan pada lokasi yang berhimpitan dan/atau masing-masing unit merupakan bagian dari satu kawasan perumahan/perdagangan/industri/pergudangan dengan kepemilikan lahan yang sama, PBG diproses dengan mempertimbangkan persyaratan rekomendasi yang diperlukan sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Gambar permohonan PBG sekurang-kurangnya memuat fungsi utama sesuai permohonan penggunaan bangunan.
- (4) Luasan maksimal untuk fungsi bangunan penunjang yang menunjang fungsi utama bangunan yang dimaksud harus mengikuti ketentuan dalam KRK.

- (5) Dalam hal terdapat 1 (satu) permohonan PBG atas beberapa persil yang memiliki ketentuan garis sempadan dan syarat zoning yang berbeda, terhadap KRK yang diterbitkan pada persil-persil yang dimaksud dilakukan peninjauan kembali melalui pengajuan KRK baru.

Bagian Kedua
Pedoman Perhitungan Luasan Bangunan

Pasal 13

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar.
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen).
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi- sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.
- (4) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai.
- (5) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, apabila tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB, namun keseluruhan luas lantai bangunan untuk parkir tersebut diperhitungkan dalam perhitungan retribusi.
- (6) Bangunan berupa *lift*/elevator, *shaft*, *ramp* dan/atau tangga tertutup dihitung penuh 100% (seratus persen).
- (7) Bangunan berupa *ramp* dan/atau tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (8) Dalam perhitungan KDB, KLB dan KTB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSP.
- (9) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblok), perhitungan KDB, KLB dan KTB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan.

- (10) Luasan bangunan yang dihitung untuk perhitungan kebutuhan parkir adalah jumlah luas ruang fungsi utama yang menimbulkan bangkitan parkir beserta luas ruang fungsi pendukungnya.

Bagian Ketiga
Pedoman Penggunaan PBG Lama

Pasal 14

- (1) PBG yang pernah diterbitkan pada persil yang sama dapat dipergunakan sebagai acuan permohonan PBG.
- (2) Penggunaan bangunan pada permohonan harus tetap sama/tidak berubah dari PBG yang pernah terbitkan.
- (3) Intensitas bangunan yang ada dalam PBG yang pernah diterbitkan dapat disesuaikan dengan ketentuan dalam pedoman teknis pengendalian pemanfaatan ruang sepanjang tidak mengubah bentuk dan ukuran persil.

Bagian Keempat
Pedoman Bangunan Tambahan

Pasal 15

- (1) Pengajuan PBG untuk bangunan tambahan harus memiliki PBG bangunan eksisting.
- (2) Dalam perhitungan intensitas bangunan tetap memperhitungkan luasan bangunan eksisting.
- (3) Untuk permohonan PBG bangunan tambahan pada lantai tertentu dapat dimungkinkan dengan persyaratan ketinggian tetap mengacu pada PBG lama.
- (4) Dalam hal permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) melebihi ketinggian dalam PBG lama, penambahan ketinggian bangunan dapat dimungkinkan selama tidak melebihi ketentuan dalam KRK.
- (5) Untuk bangunan eksisting yang tidak sesuai dengan PBG lama, dikenakan ketentuan bangunan renovasi atau bangunan baru berdasarkan bagian bangunan/struktur utama bangunan yang masih dipertahankan.

Bagian Kelima
Pedoman Bangunan Renovasi

Pasal 16

- (1) Pengajuan PBG untuk bangunan renovasi harus memiliki PBG bangunan eksisting yang akan direnovasi.

- (2) Pada bangunan yang akan direnovasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdapat fisik bagian bangunan/struktur utama bangunan yang masih dipertahankan sebagaimana tercantum dalam PBG yang pernah diterbitkan.
- (3) Untuk permohonan renovasi bangunan pada lantai tertentu, masih dimungkinkan dengan syarat fungsi bangunan pada lantai lainnya masih sesuai dengan PBG yang pernah diterbitkan.
- (4) Kegiatan renovasi bangunan meliputi:
 - a. renovasi sedang, adalah perubahan fungsi dan/atau perubahan yang bersifat non struktural; dan
 - b. renovasi berat, adalah perubahan pada sebagian besar komponen bangunan yang bersifat non struktural dan/atau struktural terhadap bangunan lama serta masih mempertahankan struktur utama bangunan.
- (5) Dalam hal terdapat permohonan perubahan PBG, namun belum dilakukan pendirian bangunan, dapat diperhitungkan sebagai permohonan renovasi bangunan.
- (6) Dalam hal pengajuan PBG untuk bangunan renovasi tidak memiliki PBG bangunan eksisting yang akan direnovasi dan/atau terdapat perubahan struktur utama sebagaimana tercantum dalam PBG yang pernah diterbitkan, pengajuan PBG dikenakan sebagai bangunan baru.

BAB VI KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 17

- (1) Dalam hal terdapat permohonan perubahan dan/atau perbaikan atas Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah diterbitkan sebelumnya, pemohon untuk mengajukan permohonan perubahan dan/atau perbaikan dimaksud kepada Kepala DPMPTSP.
- (2) Kepala DPMPTSP menerbitkan perubahan dan/atau perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan rekomendasi/pertimbangan teknis Kepala DPRKPP.

Pasal 18

- (1) Pemohon yang diberikan keringanan berupa angsuran pembayaran retribusi PBG, dapat mengajukan permohonan SLF Bersyarat sebagaimana diatur dalam Peraturan Walikota tentang SLF.

- (2) Dalam hal jangka waktu pemenuhan persyaratan SLF Bersyarat akan dan/atau telah berakhir namun pemohon belum melunasi angsuran pembayaran retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), SLF dapat diproses dan/atau diterbitkan selama telah memenuhi rekomendasi teknis/persetujuan teknis lainnya dalam penerbitan SLF.
- (3) Dalam hal PBG menjadi prasyarat penerbitan rekomendasi teknis/persetujuan teknis dari Instansi terkait dalam penerbitan SLF Bersyarat, DPRKPP menerbitkan surat keterangan kesesuaian bangunan gedung.
- (4) Surat keterangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) menjadi dasar bagi Instansi terkait lainnya dalam menerbitkan rekomendasi teknis/persetujuan teknis lainnya dalam penerbitan SLF.

BAB VII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 19

Pada saat Peraturan Walikota ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2018 Nomor 13); dan
- b. Peraturan Walikota Surabaya Nomor 118 Tahun 2023 tentang Perubahan Atas Peraturan Walikota Surabaya Nomor 13 Tahun 2018 tentang Pedoman Teknis Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan (Berita Daerah Kota Surabaya Tahun 2023 Nomor 118).

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 20

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Surabaya
pada tanggal 23 September 2024

WALIKOTA SURABAYA,

ttd

ERI CAHYADI

Diundangkan di

Diundangkan di Surabaya
pada tanggal 23 September 2024

SEKRETARIS DAERAH KOTA SURABAYA,

ttd

Dr. Ikhsan, S.Psi., M.M.
Pembina Utama Madya
NIP 19690809 199501 1 002

BERITA DAERAH KOTA SURABAYA TAHUN 2024 NOMOR 90

	Salinan sesuai dengan aslinya, Ditandatangani secara elektronik oleh : KEPALA BAGIAN HUKUM DAN KERJASAMA Dr. Sidharta Praditya Revienda Putra, S.H., M.H. Jaksa Utama Pratama NIP. 197803072005011004
--	---