



# PEMERINTAH KABUPATEN LUWU UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA  
NOMOR 6 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LUWU UTARA,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Luwu Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 47; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4286);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32

- Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 4844);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4532);
  6. Peraturan Menteri 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
  7. Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 2 Tahun 2011 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Luwu Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 213).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA

dan

BUPATI LUWU UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Luwu Utara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah Kabupaten Luwu Utara.
3. Bupati adalah Bupati Luwu Utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Luwu Utara.
5. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah selaku pengguna anggaran/pengguna barang.
6. Instansi teknis adalah instansi yang secara teknis bertanggung jawab atas penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Luwu Utara.

7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
9. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya;
10. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang di dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungan.
12. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
13. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
14. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan yang dinyatakan kurang dari lima tahun.
15. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
16. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB Gedung adalah perizinan yang diberikan Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
17. Permohonan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapat izin mendirikan bangunan gedung.
18. Kapling adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
19. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, tepi danau, dan situ/waduk, tepi pantai, as pagar, jalan kereta api dan atau jaringan tegangan tinggi dan merupakan batas antara bagian

kapling/pekarangan yang boleh dibangun dan tidak boleh dibangun bangunan.

20. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
25. Jumlah Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat JLB adalah Jumlah Lantai Bangunan yang diperoleh berdasarkan angka persentase antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas persil/tanah perpetakan.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Luwu Utara yang selanjutnya disebut RTRW adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten Luwu Utara.
27. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Strategis Kabupaten Luwu Utara yang selanjutnya disingkat RTDR adalah rencana detail tata ruang kawasan strategis kabupaten yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
29. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.

30. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun dari segi ekosistem.
31. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
32. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
33. Keandalan bangunan gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
34. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
35. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, pencahayaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
36. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
37. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
38. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
39. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut.
40. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan.
41. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar yang ditetapkan oleh Badan Standarisasi Nasional dan berlaku secara nasional.
42. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi dan standar metode uji baik berupa SNI maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

43. Aturan pola pemanfaatan ruang (*zoning regulation*) adalah ketentuan yang mengatur klasifikasi zoning dan penerapannya ke dalam ruang kota, pengaturan lebih lanjut tentang pemanfaatan lahan dan prosedur pelaksanaan pembangunan.
44. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan perencanaan, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas rencana arsitektur, struktur, mekanikal/elektrikal, tata ruang luar, tata ruang dalam /interior, serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya dan perhitungan teknis pendukung sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
45. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan professional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran gedung.
46. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu.
47. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
48. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
49. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
50. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung.
51. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu Laik Fungsi.
52. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap Laik Fungsi.
53. Pemugaran bangunan gedung yang dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki/memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
54. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keindahan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

55. Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik, sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
56. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis pelaksanaan konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.
57. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
58. Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah bagian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana dan/atau ternyata yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
59. Dokumen Pelaksanaan adalah dokumen hasil kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi rencana teknis dan syarat-syarat, gambar-gambar workshop, as built drawing dan dokumen ikatan kerja.
60. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundangundangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalnya di masyarakat.
61. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
62. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
63. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
64. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
65. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum

sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah/pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

66. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan, peraturan perundang-undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.
67. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

## Pasal 2

Penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan azas :

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. kenyamanan;
- d. keseimbangan; dan
- e. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

## Pasal 3

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

## Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan teknis bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG);
- e. peran serta masyarakat;
- f. pembinaan; dan
- g. sanksi.

BAB II  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Fungsi

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW atau RTBL.
- (2) Fungsi bangunan gedung di Kabupaten Luwu Utara meliputi:
  - a. bangunan gedung fungsi huniandengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
  - b. bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
  - c. bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
  - d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
  - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
  - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a dapat berbentuk:
  - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b dapat berbentuk:
  - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.

- (3) Bangunan gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran nonpemerintah dan sejenisnya;
  - b. bangunan gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung pabrik;
  - d. bangunan gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara; dan
  - g. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (4) Bangunan gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf d dapat berbentuk:
- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
  - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
  - e. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utamayang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi.
- (6) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf f dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah -toko (ruko);
  - b. bangunan rumah -kantor (rukan);
  - c. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran;dan
  - d. bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran- perhotelan.

## Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW atau RTBL dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati melalui penerbitan IMB yang dikeluarkan atau direkomendasikan oleh instansi teknis yang ditunjuk oleh Bupati.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperoleh persetujuan dan penetapan oleh Bupati.

## Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung

### Pasal 8

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut klasifikasi fungsi bangunan gedung didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. tingkat kompleksitas, meliputi:
    1. bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya;
    2. bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana; dan
    3. bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus;
  - b. tingkat permanensi, meliputi:
    1. bangunan gedung darurat atau sementara;
    2. bangunan gedung semi permanen; dan
    3. bangunan gedung permanen;
  - c. tingkat resiko kebakaran meliputi:
    1. tingkat risiko kebakaran rendah;
    2. tingkat risiko kebakaran sedang, dan
    3. tingkat risiko kebakaran tinggi;

- d. zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
- e. lokasi, meliputi:
  - 1. bangunan gedung di lokasi renggang;
  - 2. bangunan gedung di lokasi sedang, dan
  - 3. bangunan gedung di lokasi padat;
- f. ketinggian bangunan gedung, meliputi:
  - 1. bangunan gedung bertingkat rendah;
  - 2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  - 3. bangunan gedung bertingkat tinggi;
- g. kepemilikan, meliputi:
  - 1. bangunan gedung milik Negara/Daerah;
  - 2. bangunan gedung milik perorangan, dan;
  - 3. bangunan gedung milik badan usaha dan milik yayasan.

#### Pasal 9

- (1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dan perubahannya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (4) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dan perubahannya diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan IMB.
- (5) Penetapan fungsi dan perubahan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (6) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.

BAB III  
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung dan IMB; dan
  - c. persyaratan ketentuan peraturan lainnya.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
    1. persyaratan peruntukan lokasi;
    2. intensitas bangunan gedung;
    3. arsitektur bangunan gedung;
    4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu; dan
    5. rencana tata bangunan dan lingkungan;
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas:
    1. persyaratan keselamatan;
    2. persyaratan kesehatan;
    3. persyaratan kenyamanan; dan
    4. persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua  
Persyaratan Administratif

Paragraf 1  
Status Kepemilikan Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan diatas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik hak atas tanah.
- (2) Status tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.

- (3) Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (4) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik hak atas tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (5) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam RTRW.

## Paragraf 2 Status Kepemilikan Bangunan Gedung

### Pasal 12

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat terpisah dari status kepemilikan tanah.
- (4) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Pemerintah Daerah untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (7) Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam RTRW, RDTR atau RTBL Kabupaten.

- (8) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (9) Ketentuan mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat diatur dengan Peraturan Bupati.
- (10) Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (8) diatur sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3  
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 13

- (1) Setiap orang atau badan wajib mengajukan permohonan IMB kepada Bupati untuk melakukan kegiatan:
  - a. pembangunan dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada Surat Keterangan Rencana Kabupaten (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Izin mendirikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Instansi teknis wajib memberikan secara cuma-cuma surat keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada setiap calon pemohon IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
- (5) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
  - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
  - b. surat bukti tentang status bangunan gedung; dan
  - c. dokumen/surat surat lainnya yang terkait.
- (6) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:

- a. rencana teknis bangunan gedung meliputi:
    - 1. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana;
    - 2. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sampai dengan dua lantai; dan
    - 3. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana dua lantai atau lebih dan bangunan gedung lainnya pada umumnya.
  - b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum;
  - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus; dan
  - d. rencana teknis bangunan gedung kedutaan besar negara asing dan bangunan gedung diplomatik lainnya.
- (7) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) terdiri atas:
- a. data umum bangunan gedung memuat informasi mengenai:
    - 1. fungsi/klasifikasi bangunan gedung;
    - 2. luas lantai dasar bangunan gedung;
    - 3. total luas lantai bangunan gedung;
    - 4. ketinggian/jumlah lantai bangunan; dan
    - 5. rencana pelaksanaan.
  - b. rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan penggolongannya, meliputi:
    - 1. gambar pra rencana bangunan gedung yang terdiri dari gambar/*siteplan*/situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
    - 2. spesifikasi teknis bangunan gedung;
    - 3. rancangan arsitektur bangunan gedung;
    - 4. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
    - 5. rancangan utilitas bangunan gedung secara prinsip;
    - 6. spesifikasi umum bangunan gedung;
    - 7. perhitungan struktur bangunan gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 meter;
    - 8. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrikal); dan
    - 9. rekomendasi instansi terkait.
- (8) Pembayaran retribusi IMB dilakukan setelah Bupati memberikan persetujuan atas dokumen rencana teknis.
- (9) Berdasarkan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) Bupati menerbitkan IMB sebagai izin untuk dapat memulai pembangunan.

Paragraf 4  
IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau  
Prasarana/Sarana Umum

Pasal 14

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5  
Kelembagaan

Pasal 15

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan perizinan yaitu SKPD yang membidangi perijinan terpadu satu pintu termasuk perijinan bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
  - a. efisiensi dan efektivitas;
  - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
  - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
  - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana.
- (5) Ketentuan mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 16

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 17

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur dan pengendalian dampak lingkungan bangunan gedung.

Pasal 18

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2  
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 19

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL dari lokasi yang bersangkutan.
- (2) Instansi teknis memberikan informasi mengenai rencana tata ruang dan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan gedung yang dibangun:
  - a. di atas prasarana dan sarana umum;
  - b. di bawah prasarana dan sarana umum;
  - c. di bawah atau diatas air;
  - d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
  - e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan

- f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP), harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari pemerintah daerah dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Kabupaten dan/atau RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan tata bangunan dan lingkungan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 20

- (1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang terdiri dari:
- kepadatan bangunan gedung;
  - ketinggian bangunan gedung; dan
  - jarak bebas bangunan gedung;
- berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan mengenai uraian persyaratan intensitas bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 21

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB disesuaikan dengan RTRW Kabupaten atau RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (5) Apabila tidak ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka besarnya KDB paling banyak adalah 60%.

## Pasal 22

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW atau RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai bangunan didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan arsitektur kota.

## Pasal 23

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kabupaten atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Setiap bangunan gedung umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH paling banyak 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan.
- (4) Apabila tidak ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka besarnya KDH paling sedikit adalah 30%.

## Pasal 24

- (1) Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan mengenai JLB dan KLB yang dibedakan dalam KLB tinggi, sedang dan rendah.
- (2) Ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (3) Ketinggian bangunan disesuaikan dengan RTRW Kabupaten atau RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.

- (5) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang undangan.
- (6) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.
- (7) Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

#### Pasal 25

- (1) GSB gedung mengacu pada RTRW, RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penetapan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (3) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
- (4) Letak GSB terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (3), apabila tidak ditentukan lain adalah separuh dari Daerah Milik Jalan (Damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (5) Letak GSB terluar untuk daerah pantai adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi ke arah darat pantai yang bersangkutan.
- (6) Untuk lebar sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan adalah paling sedikit 10 meter dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (7) Letak GSB terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga adalah paling sedikit 2 meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (8) Letak GSB terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga adalah paling sedikit 2 meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (9) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar Ruang Milik Jalan (Rumjia).
- (10) Garis pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/lengkungan atas dasar fungsi dan perempatan jalan.

- (11) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan 1,5 meter dari permukaan halaman/trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.
- (12) Garis sempadan jalan masuk ke kapling apabila tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (13) Apabila GSB ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*overstek* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.

## Pasal 26

- (1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.
- (2) Setiap bangunan gedung yang dibangun tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW Kabupaten, RDTR atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya.
- (3) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan; dan
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (4) Setiap bangunan hunian jarak antar massa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan yang lainnya dalam satu kapling atau antara kapling paling sedikit 4 meter.
- (5) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak massa/blok bangunan dengan bangunan sekitarnya paling sedikit 6 meter dan 3 meter dengan batas kapling.
- (6) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.

Paragraf 3  
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta memperimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 28

- (1) Penampilan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (2) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, sehingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan budaya setempat.
- (3) Bupati dapat menetapkan penampilan bangunan gedung dengan karakteristik arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Pasal 29

- (1) Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.
- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 30

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.

- (2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
  - a. paling rendah 15 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
  - b. paling rendah 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
  - c. ketentuan pada huruf a dan huruf b, tidak berlaku jika letak lantai lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada di sekelilingnya, atau untuk tanah-tanah yang miring.
- (8) Apabila pekarangan/persil memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, maka titik ketinggian(*peil*) lantai dasar ditentukan dari titik ketinggian (*peil*) rata-rata permukaan jalan yang paling besar.
- (9) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal minimal memiliki ruang yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (10) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat ditambahkan ruang penunjang dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama sebagai hunian.

### Pasal 31

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang

terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.

- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
  - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
  - d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
  - e. daerah hijau pada bangunan;
  - f. tata tanaman;
  - g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - h. pertandaan (*signage*); dan
  - i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

#### Pasal 32

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas.
- (2) Ketentuan mengenai persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 33

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana rinci tata ruang kabupaten dan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

#### Pasal 34

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman paling rendah 2 (dua) meter dari permukaan tanah.
- (3) Setiap perencanaan ruang bawah tanah (besmen) tidak boleh melampaui KTB dan harus memenuhi ketentuan KDH yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati.

#### Pasal 35

- (1) Daerah Hijau Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) Daerah Hijau Bangunan merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% RTHP.

#### Pasal 36

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

#### Pasal 37

- (1) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 31 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (2) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf g yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (3) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

### Pasal 38

- (1) Pertandaan (*signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Pertandaan (*signage*) harus menjadikan satu kesatuan arsitektur bangunan dan lingkungan dengan mempertimbangkan pemilihan material, warna, penempatan dan jenis kegunaan sementara ataupun permanen.
- (3) Penempatan pertandaan (*signage*) harus mampu membantu terciptanya suatu "*sense of place*" yang positif dan tidak boleh mengganggu pandangan terhadap fasade bangunan.
- (4) Ketentuan mengenai pertandaan (*signage*) diatur dengan Peraturan Bupati.

### Pasal 39

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenities dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

### Paragraf 4

#### Pengendalian Dampak Lingkungan

### Pasal 40

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

Paragraf 5  
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 41

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

Pasal 42

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 43

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
  - b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
  - c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
  - d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
  - e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan;
  - f. keandalan bangunan gedung.

- (3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan.
- (4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar SNI atau pedoman/standar teknis terkait, meliputi:
  - a. konstruksi beton;
  - b. konstruksi baja;
  - c. konstruksi kayu; dan
  - d. konstruksi bambu; mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku.
- (5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
- (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak diatas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
- (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh dibawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
- (8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI dan atau pedoman/standar teknis terkait.

#### Pasal 44

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.
- (3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI atau pedoman/standar teknis terkait.
- (4) Persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI atau pedoman/standar teknis terkait.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah keluar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI dan atau pedoman teknis terkait.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyedia sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan keluar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

#### Pasal 45

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.

- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan bangunan gedung yang memenuhi dan sesuai SNI atau pedoman/standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI atau pedoman/standar teknis terkait.

Paragraf 7  
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 46

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 47

- (1) Sistem penghawaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI atau pedoman/standar teknis terkait.

Pasal 48

- (1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;

- b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;
- c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan; dan
- d. persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti sni atau pedoman/standar teknis terkait.

#### Pasal 49

- (1) Sistem sanitasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa sistem air minum dalam bangunan gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam bangunan gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:
  - a. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. SNI dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 50

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI dan/atau standar teknis terkait.

## Pasal 51

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vacum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

## Pasal 52

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air kedalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan kedalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

## Pasal 53

- (1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada bangunan gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.
- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

- (4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

#### Pasal 54

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunaannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
- (2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
  - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
  - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
  - e. ramah lingkungan.

#### Paragraf 8

#### Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

#### Pasal 55

Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.

#### Pasal 56

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

#### Pasal 57

- (1) Kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

#### Pasal 58

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban didalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

#### Pasal 59

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain disekitarnya.
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarbangunan gedung dan penyediaan RTH; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

- (5) Untuk kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus dipenuhi persyaratan standar teknis kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4).
- (6) Apabila masih terdapat persyaratan lainnya yang belum tertampung atau belum mempunyai SNI digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Pasal 60

- (1) Kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada didalam maupun diluar bangunan gedung.
- (3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis, yaitu standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.
- (4) Apabila masih ada persyaratan lainnya yang belum tertampung, atau yang belum mempunyai SNI, digunakan standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Paragraf 9

#### Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung

#### Pasal 61

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 62

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.

- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Bangunan gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

### Pasal 63

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, ram, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung dengan ketinggian diatas 5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang.
- (4) Setiap bangunan gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI atau standar baku dan/atau pedoman teknis.

#### Paragraf 10

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

#### Pasal 64

Bangunan gedung yang dibangun diatas atau dibawah tanah, air atau prasarana/sarana umum, dan pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air, pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

#### Pasal 65

- (1) Pembangunan bangunan gedung diatas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTR Kabupaten dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
  - d. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dibawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTR Kabupaten dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung dibawah dan/atau diatas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTR Kabupaten dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan pencemaran;

- d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat tim ahli bangunan gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR Kabupaten dan/atau RTBL;
  - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI;
  - d. khusus menara telekomunikasi harus sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

#### Bagian Keempat Bangunan Gedung Adat

##### Paragraf 1 Umum

##### Pasal 66

- (1) Bangunan gedung adat harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
- (2) Bangunan gedung di kawasan bersejarah harus mengikuti tema kawasan bersejarah.
- (3) Bangunan gedung di kawasan religi harus mengikuti tema kawasan religi.
- (4) Ketentuan mengenai kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti petunjuk TABG.
- (5) Ketentuan mengenai persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2  
Kearifan Lokal

Pasal 67

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 3  
Kaidah Tradisional

Pasal 68

- (1) Penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Paragraf 4  
Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung Baru

Pasal 69

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
- (2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5  
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 70

- (1) Setiap bangunan adat/tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (3) Bangunan gedung adat yang dikembangkan secara arif harus tetap mengakomodasi kaidah dan norma tradisional yang berlaku namun tetap memperhatikan keindahan, dan keserasian dengan lingkungan sekitar.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung adat hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah kaidah dan norma tradisional yang dikandungnya, sehingga dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsinya semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang berlaku yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Dalam hal perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan atas bangunan gedung adat dan lingkungannya yang dilakukan menyalahi fungsi dan/atau kaidah dan norma tradisional yang berlaku, maka bangunan tersebut harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (6) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (7) Ketentuan mengenai persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima  
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 71

- (1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.

- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Lokasi Tertentu

Paragraf 1  
Bangunan Gedung di Lokasi Pantai

Pasal 72

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pantai perlu memperhatikan tata air, budaya lokal serta kepentingan umum.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan gedung di wilayah yang memiliki potensi budidaya perikanan seperti di wilayah Kecamatan Malangke, Malangke Barat dan Bone-Bone harus memperhatikan keberlangsungan dan kepentingan kegiatan budidaya perikanan yang ada di daerah tersebut.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pantai harus memenuhi standar persyaratan kesehatan, kenyamanan, keamanan, ketertiban, keindahan dan berwawasan lingkungan.
- (4) Bangunan gedung di lokasi pantai harus memperhitungkan pengaruh angin, tsunami, dan gempa, yang mencakup wilayah Kecamatan Malangke, Malangke Barat dan Kecamatan Bone-Bone.
- (5) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pantai harus memperhatikan potensi bencana yang mungkin terjadi.
- (6) Pada bangunan gedung di lokasi pantai yang sudah berdiri harus dilakukan upaya penataan dan perbaikan untuk meningkatkan kualitas lingkungan dan kawasan.
- (7) Penempatan perumahan nelayan baru hendaknya disesuaikan dengan potensi sumber daya sekitar dan tempat pemasaran hasil budidaya perikanan.
- (8) Ketentuan mengenai perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemeliharaan bangunan di lokasi pantai, terutama bangunan di atas air diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Dilokasi Pegunungan

Pasal 73

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pegunungan harus memenuhi standar persyaratan kesehatan, kenyamanan, keamanan, ketertiban, keindahan dan berwawasan lingkungan.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pegunungan harus memperhitungkan pengaruh gempa dan tanah longsor.
- (3) Perencanaan, pelaksanaan, pengawasan dan pemeliharaan bangunan di lokasi pegunungan diatur dengan Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pegunungan harus memperhatikan potensi bencana yang mungkin terjadi seperti tanah longsor.
- (5) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi pegunungan harus memperhatikan tingkat kemiringan lereng yang aman untuk pengembangan permukiman sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh  
Bangunan Gedung di Lokasi Yang berpotensi Bencana Alam

Pasal 74

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang, khususnya diwilayah Kecamatan Malangke, Malangke Barat dan Kecamatan Bone-Bone.
- (2) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam geologi dan sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia 2010.
- (3) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana banjir dan tanah longsor harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir dan tanah longsor.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana khususnya daerah yang secara periodik terkena bencana banjir dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

- (5) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut apabila daerah tersebut dinilai membahayakan.
- (6) Ketentuan mengenai tata cara penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 75

Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72, Pasal 73, dan Pasal 74 diatur dengan Peraturan Bupati.

### BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Kegiatan Pembangunan

#### Pasal 76

Kegiatan pembangunan bangunan gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

#### Pasal 77

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
- (3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

#### Paragraf 1 Perencanaan

#### Pasal 78

Perencanaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung meliputi: perencanaan teknis, dokumen rencana teknis dan penyedia jasa perencanaan teknis.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis

Pasal 79

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.
- (3) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3  
Dokumen Perencanaan Teknis

Pasal 80

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (5) dapat meliputi:
  - a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
  - b. gambar detail;
  - c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
  - d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
  - e. laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
  - a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
  - b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
  - c. koordinasi dengan pemerintah daerah dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

Paragraf 4  
Pengaturan dan Perhitungan Retribusi IMB

Pasal 81

Pengaturan dan penghitungan besarnya IMB berdasarkan Peraturan Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 14 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu.

Paragraf 5  
Tata Cara Penerbitan IMB

Pasal 82

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, dan Pasal 9.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. surat bukti tentang status hak atas tanah;
  - b. surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. dokumen/surat terkait.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
  - a. data umum bangunan gedung, dan

- b. rencana teknis bangunan gedung.
- (4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai:
- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
  - b. luas lantai dasar bangunan gedung;
  - c. total luas lantai bangunan gedung;
  - d. ketinggian/jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e. rencana pelaksanaan.
- (5) Rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
- a. rencana teknis bangunan gedung pada umumnya, meliputi:
    - 1. bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
    - 2. bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 lantai; dan
    - 3. bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
  - b. rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
  - c. rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus.

### Pasal 83

- (1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.
- (2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk bangunan gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.
- (5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas daerah dan menyerakan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati.

- (6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 12 (dua belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Bupati.
- (7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

#### Pasal 84

- (1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis Bupati dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.
- (2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

#### Pasal 85

- (1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
  - a. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan.
  - b. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.
- (2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila bangunan gedung yang akan dibangun:
  - a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
  - b. penggunaan tanah yang akan didirikan bangunan gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
  - c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
  - d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
  - e. terdapat keberatan dari masyarakat.
- (4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

## Pasal 86

- (1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (2) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 12 (dua belas) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.
- (3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2) pemohon dianggap menerima surat penolakan tersebut.
- (5) Jika Bupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Bupati harus menerbitkan IMB.
- (6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

## Pasal 87

- (1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
  - a. pekerjaan bangunan gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
  - b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; dan
  - c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tiga puluh) hari dan diberikan kesempatan untuk mengajukan tanggapannya.
- (3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.
- (4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk surat keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

## Pasal 88

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
  - a. memperbaiki bangunan gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
    1. memplester;
    2. memperbaiki retak bangunan;
    3. memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
    4. memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 m<sup>2</sup>;
    5. membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
    6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas; dan
    7. mengubah bangunan sementara.
  - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
  - c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
  - d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) centimeter kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum; dan
  - e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.
- (2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1).
- (3) Ketentuan mengenai tata cara mengenai perizinan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

## Paragraf 4

### Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

## Pasal 89

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana stuktur;
  - c. perencana mekanikal;
  - d. perencana elektrikal;

- e. perencana pemipaan (plumber);
  - f. perencana proteksi kebakaran; dan
  - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi:
- a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1  
Umum

Pasal 90

Pelaksanaan Bangunan Gedung terdiri dari Pelaksanaan Konstruksi, Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi, Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung, Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung dan Pendataan Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 91

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

#### Pasal 92

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:

- a. nama dan alamat;
- b. nomor IMB;
- c. lokasi bangunan; dan
- d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

#### Pasal 93

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan

gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

### Paragraf 3 Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 94

- (1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, dan IMB.

#### Pasal 95

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) berwenang:

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

### Paragraf 4 Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 96

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.

## Pasal 97

- (1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan SDM yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
- (2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan SDM yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.
- (3) Pemilik perorangan bangunan gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

## Pasal 98

- (1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya atau bangunan gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.
- (3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.
- (5) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

## Pasal 99

- (1) Pemerintah Daerah khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung dalam proses penerbitan SLF bangunan gedung, melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis kontruksi bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina penyelenggara bangunan gedung dapat bekerjasama dengan asosiasi profesi dibidang bangunan gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

## Paragraf 5

### Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

## Pasal 100

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
- (2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
- (3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10.
- (4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
  - a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
    2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung; dan
    3. kepemilikan dokumen IMB;

- b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
    2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
    3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
- (5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1):
- a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik dan dokumen ikatan kerja; dan
    2. pengujian lapangan (*onsite*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
  - b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung:
    1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
    2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Paragraf 6  
Pendataan Bangunan Gedung Bangunan Gedung

Pasal 101

- (1) Bupati wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Bagian Keempat  
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 102

Kegiatan Pemanfaatan bangunan gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 103

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Pemeliharaan

Pasal 104

- (1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3  
Perawatan

Pasal 105

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4  
Pemeriksaan Berkala

Pasal 106

- (1) Pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung didalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
  - c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
  - d. kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLF-nya dibekukan.

Paragraf 5  
Perpanjangan SLF

Pasal 107

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan:
  - a. 20 (duapuluh)tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai; dan
  - b. 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

- (2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa:
  - a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
  - b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen:
  - a. surat permohonan perpanjangan SLF;
  - b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
  - c. *as built drawings*;
  - d. fotokopi imb bangunan gedung atau perubahannya;
  - e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
  - f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
  - g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
  - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) SLF disampaikan kepada pemohon paling lambat 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
- (8) Ketentuan mengenai tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6  
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 108

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah daerah:

- a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. adanya laporan dari masyarakat; dan
- c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 7  
Pelestarian

Pasal 109

- (1) Pelestarian bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan dan pendaftaran, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8  
Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 110

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya paling kurang 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (2) Pemilik, masyarakat, pemerintah daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.

- (4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
  - a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
  - b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya; dan
  - c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.
- (5) Instansi terkait mencatat bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan bangunan gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

#### Paragraf 9

#### Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

#### Pasal 111

- (1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
- (3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtanggankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
- (5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.

## Pasal 112

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban APBD.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

## Bagian Kelima Pembongkaran

### Paragraf 1 Umum

## Pasal 113

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (3) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

### Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

## Pasal 114

- (1) Bupati berwenang membongkar bangunan gedung yang:
  - a. tidak laik fungsi yang apabila dimanfaatkan dapat menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
  - b. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan; dan
  - c. bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan surat penetapan pembongkaran.

- (3) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pengkajian teknis kelaikan bangunan gedung yang dilakukan oleh SKPD yang tugas pokok dan fungsinya di bidang pekerjaan umum.
- (4) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh satuan Kerja Perangkat Daerah yang tugas pokok dan fungsinya di bidang ketenteraman dan ketertiban.
- (5) Dalam hal pembongkaran ditujukan terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin yang berhak atau kuasanya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan atas permohonan dari pemilik tanah yang bersangkutan secara hukum.

#### Pasal 115

- (1) Sebelum surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (3), ayat (4), dan ayat (5) diterbitkan Bupati wajib menyampaikan peringatan tertulis kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.
- (2) Terhadap bangunan gedung yang tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1) huruf a, peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk melakukan perbaikan atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1) huruf b, peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk mengurus kepemilikan IMB atau membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (4) Terhadap bangunan gedung yang didirikan di atas tanah milik pihak lain tanpa izin sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1) huruf c, peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perintah kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk membongkar bangunan gedung yang bersangkutan.
- (5) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan perintah sebagaimana tertuang dalam peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), atau dalam batas waktu yang telah ditetapkan, pembongkaran dilakukan oleh pemerintah daerah atas biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 3  
Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 116

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Bupati, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau SKPD teknis melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4  
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 117

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung.

Paragraf 5  
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 118

- (1) Pengawasan pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Bupati;
- (3) Hasil pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Daerah; dan
- (4) SKPD teknis melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana

Paragraf 1  
Penanggulangan Darurat

Pasal 119

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktifitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
  - a. Presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
  - b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi; dan
  - c. Bupati untuk bencana alam skala kabupaten.
- (5) Dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 120

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Ketentuan mengenai persyaratan teknis penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh  
Rehabilitasi Pasca Bencana

Paragraf 1  
Umum

Pasal 121

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pasca bencana diatur dengan Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi dapat diberikan :
  - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB; atau
  - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana; atau
  - c. pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan gedung; atau
  - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan
  - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100.

#### Pasal 122

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

### BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)

#### Pasal 123

- (1) Dalam melaksanakan urusan penyelenggaraan bangunan gedung Bupati dapat membentuk TABG.

- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus ditetapkan paling lambat 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku efektif.

#### Pasal 124

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
- a. Pengarah;
  - b. Ketua;
  - c. Wakil Ketua;
  - d. Sekretaris; dan
  - e. Anggota
- (2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur:
- a. asosiasi profesi;
  - b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
  - c. perguruan tinggi; dan
  - d. instansi pemerintah.
- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi pemerintah daerah.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam database daftar anggota TABG.

#### Pasal 125

Ketentuan mengenai tugas, fungsi dan pembiayaan TABG diatur dengan Peraturan Bupati.

### BAB VI PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Lingkup Peran Masyarakat

#### Pasal 126

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung terdiri dari:

- a. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. pemberian masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
- c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- d. pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

#### Pasal 127

- (1) Objek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
  - a. dilakukan secara objektif;
  - b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
  - c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
  - d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
  - a. bangunan gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
  - c. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
  - d. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung.

- (4) Hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Bupati secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Instansi teknis wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### Pasal 128

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
  - a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung; dan
  - b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
  - a. instansi teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
  - b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola bangunan gedung.
- (3) Instansi teknis wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

#### Pasal 129

- (1) Objek pemberian masukan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli; atau
  - e. masyarakat hukum adat.

- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Instansi teknis dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

#### Pasal 130

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada Instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
  - a. perorangan;
  - b. kelompok masyarakat;
  - c. organisasi kemasyarakatan;
  - d. masyarakat ahli, atau
  - e. masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri bangunan gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Instansi teknis, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah atau Pemerintah Daerah.

#### Bagian Kedua Forum Dengar Pendapat

#### Pasal 131

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:

- a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
  - b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
  - c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
  - (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
  - (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung.
  - (6) Ketentuan lebih lanjut tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

### Bagian Ketiga Gugatan Perwakilan

#### Pasal 132

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.

- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

#### Bagian Keempat Bentuk Peran Masyarakat

##### Pasal 133

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

- a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan RTRW;
- b. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten Luwu Utara dalam rencana pembangunan bangunan gedung; dan
- c. pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

##### Pasal 134

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

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
- b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

##### Pasal 135

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;

- b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
- c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
- d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
- e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

#### Pasal 136

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
- b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
- c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya; dan
- d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

#### Pasal 137

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung; dan
- d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Bagian Kelima  
Tindak Lanjut

Pasal 138

Instansi teknis yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133, Pasal 134, Pasal 135, Pasal 136, dan Pasal 137 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII  
PEMBINAAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 139

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua  
Pengaturan

Pasal 140

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (1) dituangkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam Peraturan Daerah, Peraturan Bupati, pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
- (3) Dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRW dan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Instansi teknis menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada penyelenggara bangunan gedung.

## Bagian Ketiga Pemberdayaan

### Pasal 141

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (1) dilakukan oleh Instansi teknis kepada penyelenggara bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

### Pasal 142

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

- a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
- b. pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
- c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
- d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

### Pasal 143

Ketentuan mengenai bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 huruf a diatur dalam Peraturan Bupati.

## Bagian Keempat Pengawasan

### Pasal 144

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah di bidang penyelenggaraan bangunan gedung

melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung, Instansi teknis dapat melibatkan peran masyarakat:
  - a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Bupati;
  - b. pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

## BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 145

- (1) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - e. pembekuan IMB gedung;
  - f. pencabutan IMB gedung;
  - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
  - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; atau
  - i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Penyedia Jasa Konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.

- (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua  
Sanksi Administratif pada Tahap Pembangunan

Pasal 146

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (7), Pasal 19 ayat (1) dan ayat (4), Pasal 20 ayat (1), Pasal 105 ayat (3) dan Pasal 109 ayat (2) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung, dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya Pemilik Bangunan Gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

#### Pasal 147

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

#### Bagian Kedua Sanksi Administratif Pada Tahap Pemanfaatan

#### Pasal 148

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (7), Pasal 19 ayat (5), Pasal 103 ayat (1),(2), dan (3), Pasal 104 ayat (2), Pasal 107 ayat (3), Pasal 111 ayat (1) dan ayat (4) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat Laik Fungsi.
- (3) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat Laik Fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1 % (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

#### BAB IX KETENTUAN PENYIDIKAN

#### Pasal 149

- (1) Penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, pada tahap pertama dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah.
- (2) Di dalam melaksanakan tugasnya, PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang:

- a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan tentang adanya pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya;
  - d. mendengar keterangan ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara; dan
  - e. melakukan tindakan lain yang diperlukan.
- (3) Apabila di dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditemukan adanya petunjuk tindak pidana, PPNS melaporkannya kepada penyidik umum.
  - (4) PPNS sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berwenang membuat berita acara pemeriksaan.
  - (5) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan kepada penyidik umum.

## BAB X KETENTUAN PIDANA

### Pasal 150

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan dalam Pasal 26 ayat (2), Pasal 37 ayat (2), Pasal 44, Pasal 79 dan Pasal 103 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 20.000.000 (dua puluh juta rupiah).
- (2) Setiap pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (1), Pasal 13 ayat (1) dan Pasal 117 ayat (2) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp. 50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB XI  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 151

- (1) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses sesuai dengan Peraturan Daerah yang berlaku sebelumnya.
- (2) Semua bentuk perijinan tentang bangunan gedung yang telah dikeluarkan sebelum terbitnya Perda Bangunan Gedung dianggap sah.
- (3) Peraturan perijinan yang telah ada harus menyesuaikan materinya dengan materi teknis Perda bangunan Gedung Kabupaten Luwu Utara, dalam kurung waktu 1 tahun.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang pada saat berlakunya peraturan daerah ini belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB paling lambat 180 (seratus delapan puluh) hari setelah peraturan daerah ini dinyatakan berlaku dengan dilengkapi SLF.
- (5) Dalam hal bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melanggar ketentuan perundang-undangan lainnya, diatur lebih lanjut oleh Peraturan Bupati.
- (6) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (7) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap, yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati.
- (8) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati Luwu Utara.
- (9) Pemberlakuan IMB dan SLF ditentukan sebagai berikut:
  - a. bangunan umum 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini;
  - b. bangunan hunian nonsederhana 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini; dan
  - c. bangunan hunian sederhana 1 (satu) tahun sejak diberlakukannya Peraturan Daerah ini.

BAB X  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 152

Peraturan Daerah ini mulai berlaku 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara.

Ditetapkan di Masamba  
pada tanggal 11 Oktober 2013  
BUPATI LUWU UTARA

TTD

ARIFIN JUNAIDI

Diundangkan di Masamba  
pada tanggal 11 Oktober 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA

TTD

MUDJAHIDIN IBRAHIM

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA TAHUN 2013 NOMOR 6

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA  
NOMOR 6 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

**I. UMUM**

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan bangunan gedung meliputi aspek fungsi bangunan gedung, aspek persyaratan bangunan gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung dalam tahapan penyelenggaraan bangunan gedung, aspek peran masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

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

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Kabupaten Luwu Utara) dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

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

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

Pelayanan pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Luwu Utara.

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

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

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

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

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Kabupaten Luwu Utara dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung oleh penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

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

Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan bangunan gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan peraturan daerah ini.

## **II. PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Bangunan gedung dengan fungsi hunian dapat berupa bangunan tunggal, bangunan jamak, bangunan campuran, dan bangunan sementara.

huruf b

Bangunan gedung fungsi keagamaan dapat berupa bangunan masjid (termasuk mushalla, langgar, surau), gereja (termasuk kapel), pura, vihara, kelenteng, atau dengan sebutan lain.

huruf c

Bangunan gedung fungsi usaha dapat berupa bangunan perkantoran, bangunan perdagangan, bangunan perindustrian, bangunan perhotelan, bangunan wisata dan rekreasi, bangunan terminal, bangunan tempat penyimpanan dan sejenisnya.

huruf d

Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya dapat berupa pelayanan pendidikan, bangunan pelayanan kesehatan, bangunan kebudayaan, bangunan laboratorium, bangunan pelayanan umum.

huruf e

Cukup jelas

huruf f

Yang dimaksud dengan “lebih dari satu fungsi” adalah apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Pasal 6

Ayat (1)

huruf a

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal tunggal adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya mempunyai jarak bebas dengan bangunan gedung dan batas perpetakan lainnya.

huruf b

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang

sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding-dindingnya digunakan bersama.

huruf c

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal susun adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang memiliki lebih dari satu lantai tersusun ke atas atau ke bawah tanah.

huruf d

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal sementara adalah bangunan yang dibangun untuk hunian sementara waktu sambil menunggu selesainya bangunan hunian yang bersifat permanen, misalnya bangunan untuk penampungan pengungsian dalam hal terjadi bencana alam atau bencana sosial.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer dan istana kepresidenan, wisma negara, bangunan gedung fungsi pertahanan, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Ayat (6)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Yang dimaksud dengan bangunan gedung mal - apartemen - perkantoran - perhotelan antara bangunan gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d.

Zonasi Gempa meliputi tingkat zonasi gempa untuk tiap-tiap wilayah berdasarkan Peta Zonasi Gempa Indonesia yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum pada tanggal 1 Juli 2010 sebagai materi revisi SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.

huruf e.

Cukup jelas

huruf f.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian sampai dengan 4 lantai.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian 5 sampai dengan 8 lantai.

Yang dimaksud dengan bangunan gedung bertingkat tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian di atas 8 lantai.

huruf g

Kepemilikan atas bangunan gedung dibuktikan antara lain dengan IMB atau surat keterangan kepemilikan bangunan pada bangunan rumah susun.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Ayat (7)  
Perubahan fungsi atau klasifikasi bangunan gedung harus dilakukan melalui proses perizinan baru karena perubahan tersebut akan mempengaruhi data kepemilikan bangunan gedung bersangkutan.

Ayat (8)  
Cukup jelas

Ayat (9)  
Cukup jelas

Pasal 10  
Cukup jelas

Pasal 11  
Cukup jelas

Pasal 12  
Ayat (1)  
Bukti kepemilikan bangunan gedung dapat berupa bukti kepemilikan bangunan gedung atau dokumen bentuk lain sebagai bukti awal kepemilikan.

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Yang dimaksud dengan persetujuan pemegang hak atas tanah adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan sebagai alat bukti telah terjadi kesepakatan alih kepemilikan bangunan gedung.

Ayat (7)  
Cukup jelas

Ayat (8)  
Cukup jelas

Ayat (9)  
Cukup jelas

Ayat (10)  
Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan persetujuan adalah rekomendasi teknis.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung antara lain Dinas Pekerjaan Umum/ Dinas Tata Ruang/ Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah/ Dinas Tata Ruang dan Permukiman/ Dinas Cipta Karya atau dengan sebutan lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23  
Cukup jelas

Pasal 24  
Cukup jelas

Pasal 25  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan. Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai. Penetapan Garis Sempadan Bangunan Gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

- garis sempadan sungai bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- garis sempadan sungai bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- garis sempadan sungai tidak bertanggung di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan.
- garis sempadan sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan. Penetapan Garis Sempadan Bangunan Gedung yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:

- kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.
- kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang. Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, air pasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas. Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Cukup jelas

Ayat (13)

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar Bangunan Gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior Bangunan Gedung, serta penerapan penghematan energi pada Bangunan Gedung. Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang Bangunan Gedungnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Misalnya suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur melayu, atau suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur modern. Tim ahli misalnya pakar arsitektur, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya, dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses Dengar Pendapat Publik, atau forum dialog publik.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Desain konstruksi atap bangunan di kawasan rawan bencana letusan gunung berapi harus dapat mencegah abu letusan gunung berapi tertahan di atas atap bangunan yang dapat membahayakan keamanan struktur bangunan gedung.

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan, untuk masuk ke dalam tapak Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya merupakan salah satu pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan sekitarnya ditinjau dari susut sosial, budaya dan ekosistem.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34  
Cukup jelas

Pasal 35  
Cukup jelas

Pasal 36  
Cukup jelas

Pasal 37  
Cukup jelas

Pasal 39  
Cukup jelas

Pasal 40  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai lingkungan hidup, yaitu UU No. 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup, PP No. 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Yang dimaksud dengan “instansi yang berwenang” adalah instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam bidang perlindungan dan pengelolaan lingkungan hidup.

Pasal 41  
Cukup jelas

Pasal 42  
Cukup jelas

Pasal 43  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur Bangunan Gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayakan” (serviceability) adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (lifetime) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (fatigue) dalam memikul beban. Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan Bangunan Gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri Bangunan Gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

Daktail merupakan kemampuan struktur Bangunan Gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Ayat (7)  
Cukup jelas

Ayat (8)  
Cukup jelas

Ayat (9)  
Cukup jelas

Ayat (10)  
Cukup jelas

## Pasal 44

### Ayat (1)

Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Sistem proteksi aktif merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam Bangunan Gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler.

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi Bangunan Gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

### Ayat (2)

Cukup jelas

### Ayat (3)

Cukup jelas

### Ayat (4)

Cukup jelas

### Ayat (5)

Cukup jelas

### Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi, yaitu UU No. 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan PP No. 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia, serta peraturan turunannya yang berkaitan.

### Ayat (7)

Cukup jelas

### Ayat (8)

Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung adalah:

- a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas

- minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau mempunyai ketinggian Bangunan Gedung lebih dari 8 lantai;
- b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasi-kan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
  - c. khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m<sup>2</sup>.

#### Pasal 45

##### Ayat (1)

Cukup jelas

##### Ayat (2)

Cukup jelas

##### Ayat (3)

Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.

##### Ayat (4)

- a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung.
- b. SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi.

- c. SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu.
- d. cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Ayat (7)  
Cukup jelas

Ayat (8)  
Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum. Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

Ayat (9)  
Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

Ayat (10)  
Cukup jelas

#### Pasal 46

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Ayat (4)  
SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Ayat (5)

SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung adalah:

- a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 lantai;
- b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasikan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
- c. khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m<sup>2</sup>, atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m<sup>2</sup>.

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 907 Tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum, dan Pedoman Plumbing

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

SNI 03-4681-2000 Sistem plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56  
Cukup jelas

Pasal 57  
Cukup jelas

Pasal 58  
Cukup jelas

Pasal 59  
Cukup jelas

Pasal 60  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 61  
Cukup jelas

Pasal 62  
Cukup jelas

Pasal 62  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Yang dimaksud dengan manusia berkebutuhan khusus antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, penderita cacat fisik sementara, dan sebagainya.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

Pasal 63  
Cukup jelas

Pasal 64  
Cukup jelas

Pasal 65  
Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri Nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika Nomor: 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor: 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

Pasal 66  
Cukup jelas

Pasal 67  
Cukup jelas

Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69  
Cukup jelas

Pasal 70  
Cukup jelas

Pasal 71  
Cukup jelas

Pasal 72  
Cukup jelas

Pasal 73  
Cukup jelas

Pasal 74  
Cukup jelas

Pasal 75  
Cukup jelas

Pasal 76  
Cukup jelas

Pasal 77  
Cukup jelas

Pasal 78  
Cukup jelas

Pasal 79  
Cukup jelas

Pasal 80  
Cukup jelas

Pasal 81  
Cukup jelas

Pasal 82  
Cukup jelas

Pasal 83  
Cukup jelas

Pasal 84  
Cukup jelas

Pasal 85  
Cukup jelas

Pasal 86  
Cukup jelas

Pasal 87  
Cukup jelas

Pasal 88  
Ayat (1)

huruf a butir 7

Yang dimaksud dengan mengubah bangunan sementara adalah memperbaiki bangunan gedung yang sifatnya sementara dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula.

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d.

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan bangunan gedung.

huruf e.

Yang dimaksud bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu antara lain gedung untuk pameran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pendataan bangunan gedung adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status

riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database bangunan gedung.

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Cukup jelas

Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 102  
Cukup jelas

Pasal 103  
Cukup jelas

Pasal 104  
Cukup jelas

Pasal 105  
Cukup jelas

Pasal 106  
Cukup jelas

Pasal 107  
Cukup jelas

Pasal 108  
Cukup jelas

Pasal 109  
Cukup jelas

Pasal 110  
Cukup jelas

Pasal 111  
Cukup jelas

Pasal 112  
Cukup jelas

Pasal 113  
Cukup jelas

Pasal 114  
Cukup jelas

Pasal 115  
Cukup jelas

Pasal 116  
Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan terkait antara lain adalah Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana, Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana, Keputusan Presiden Nomor 3 Tahun 2001 tentang Badan Koordinasi Penanggulangan Bencana dan Penanganan Pengungsi.

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan.

Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 121

Ayat (1)

Penentuan kerusakan bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pascabencana

dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Kabupaten Luwu Utara sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.

Ayat (4)

Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk bangunan gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen bangunan gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.

Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Kabupaten Luwu Utara.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan/Desa.

Ayat (10)

Proses peran masyarakat dimaksudkan agar:

- a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya;
- b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi;
- c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (11)

Cukup jelas

Ayat (12)

Cukup jelas

Pasal 122

Yang dimaksud dengan bencana adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor nonalam maupun faktor

manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Pasal 123

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 124

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal Kabupaten Luwu Utara tidak tersedia tenaga ahli yang kompeten untuk ditunjuk sebagai anggota TABG dapat menggunakan tenaga ahli dari Kabupaten/Kota lain terdekat.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 125

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Yang dimaksud dengan pengajuan gugatan perwakilan adalah gugatan perdata yang diajukan oleh sejumlah orang (jumlah tidak banyak misalnya satu atau dua orang) sebagai perwakilan kelas mewakili kepentingan mereka sekaligus mewakili pihak yang dirugikan sebagai korban yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antar wakil kelompok dan anggota kelompok dimaksud.

Pasal 126

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

huruf a. Yang dimaksud dengan objektif adalah bukan sensasi.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 127

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan menjaga ketertiban adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Yang dimaksud dengan mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang dapat berpengaruh keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.

Yang dimaksud dengan mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung adalah perbuatan perseorangan atau kelompok yang menjurus pada perbuatan negatif yang berpengaruh pada proses penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk ke lokasi atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 129

Cukup jelas

Pasal 130

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung tertentu terdiri atas bangunan umum dan bangunan khusus.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)  
Masyarakat yang diundang dapat terdiri atas perseorangan, kelompok masyarakat, organisasi kemasyarakatan, masyarakat ahli, dan/atau masyarakat hukum adat.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat (6)  
Cukup jelas

#### Pasal 131

Ayat (1)  
Cukup jelas

Ayat (2)  
Cukup jelas

Ayat (3)  
Sesuai dengan surat edaran Mahkamah Agung Nomor 1 tahun 2002 tentang Acara Gugatan Perwakilan Kelompok.

Ayat (4)  
Cukup jelas

Ayat (5)  
Bantuan pembiayaan oleh Pemerintah Kabupaten Luwu Utara pada gugatan perwakilan dapat dilakukan misalnya apabila gugatan tersebut mewakili rakyat miskin yang menggugat kelompok tertentu yang secara ekonomi lebih kuat.

#### Pasal 132

Cukup jelas

#### Pasal 133

Cukup jelas

#### Pasal 134

Cukup jelas

#### Pasal 135

Cukup jelas

#### Pasal 136

Cukup jelas

#### Pasal 137

Cukup jelas

#### Pasal 138

Cukup jelas

#### Pasal 139

Cukup jelas

Pasal 140  
Cukup jelas

Pasal 141  
Cukup jelas

Pasal 142  
Cukup jelas

Pasal 143  
Cukup jelas

Pasal 144  
Cukup jelas

Pasal 145  
Cukup jelas

Pasal 146  
Cukup jelas

Pasal 147  
Cukup jelas

Pasal 148  
Cukup jelas

Pasal 149  
Cukup jelas

Pasal 150  
Cukup jelas

Pasal 151  
Cukup jelas

Pasal 152  
Cukup jelas

Pasal 153  
Cukup jelas

Pasal 154  
Cukup jelas

Pasal 155  
Cukup jelas