**PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA**
**NOMOR 02 TAHUN 2004**

**T E N T A N G**

**BANGUNAN**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI LUWU UTARA**

Menimbang :

a. bahwa untuk menata bangunan agar sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah dan Rencana Umum Tata Ruang Kota serta Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan dalam wilayah Kabupaten Luwu Utara;
b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat, guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya penertiban, pengaturan atas pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan dan menghapus / membongkar bangunan;
c. bahwa bangunan harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan;
d. bahwa untuk maksud point a,b dan c diatas maka dipandang perlu ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok – Pokok Agraria;
2. Undang - Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
3. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1987 tentang Jalan;
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya;
6. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup;
8. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Dati II Luwu Utara;
9. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah;
10. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan atas Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (LN. Tahun 1997 Nomor 41 TLN. Nomor 4048).

11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Izin Usaha Industri;
13. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun (KASIBA) dan Lingkungan Siap Bangun (LISIBA);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonomi;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang Pertanggung Jawaban Pengelolaan Keuangan Daerah;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah;
17. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2003 tentang Pedoman Organisasi Perangkat Daerah;
18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1982 tentang Pedoman Penyusunan Rencana Kota;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Undang – Undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1983 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri dalam rangka Penanaman Modal;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/KPTS/1985 tentang Ketentuan Pencengahan dan Penanggulangan Kebakaran pada Bangunan Gedung;
22. Keputusan Menteri Negara Lingkungan Hidup Nomor 17 Tahun 2001 tentang Jenis Usaha dan / atau Kegiatan yang Wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
23. Peraturan Daerah Nomor 53 Tahun 2000 tentang Kewenangan Kabupaten Luwu Utara sebagai Daerah Otonom;
24. Peraturan Daerah Nomor 03 Tahun 2002 tentang Rencana Strategis Kabupaten Luwu Utara;
25. Peraturan Daerah Nomor 15 Tahun 2002 tentang Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Luwu Utara;
26. Peraturan Daerah Nomor 16 Tahun 2002 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota (RTURK) Masamba sebagai Ibu Kota Kabupaten Luwu Utara;

**Dengan Persetujuan**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH**

**KABUPATEN LUWU UTARA**

**M E M U T U S K A N**

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA TENTANG BANGUNAN.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

a. Kabupaten adalah Kabupaten Luwu Utara;
b. Pemerintah adalah Pemerintah Kabupaten Luwu Utara;
c. Bupati adalah Bupati Kabupaten Luwu Utara;
d. Dinas Kimpraswil adalah Dinas Kimpraswil Kabupaten Luwu Utara;
e. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah Kabupaten Luwu Utara;
f. Bangunan adalah Konstruksi Teknik yang ditanam atau dilekatkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya diatas atau dibawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan atau bukan gedung.
g. 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.
h. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas)Tahun.
i. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) Tahun sampai dengan 15 (lima belas) Tahun.
j. Bangunan Sementara / Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima belas) Tahun.
k. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.

l. Penyelenggaraan bangunan adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.

m. Pemanfaatan bangunan adalah kegiatan pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.

n. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

o. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan / atau mengganti bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan / atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.

p. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan / atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan.

q. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

r. Pembongkaran adalah kegiatan membongkaran atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan / atau prasarana dan sarananya.

s. Pemilik bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan.

t. Pengguna bangunan adalah pemilik bangunan dan / atau bukan pemilik bangunan berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan, yang menggunakan dan / atau mengelolah bangunan atau bagian bangunan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

u. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

v. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan.

w. Prasarana dan sarana bangunan adalah fasilitas kelengkapan didalam dan diluar bangunan yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan.

x. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan menggganti bagian bangunan tersebut.

y. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruhnya bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan / atau konstruksi.

z. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling / pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.

aa. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling / pekarangan.

bb. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling / pekarangan.

cc. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak bangunan.

dd. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah izin yang diberikan dalam mendirikan / mengubah bangunan.

ee. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.

ff. Izin Penghapusan Bangunan (IHB) adalah izin yang diberikan untuk menghapus / merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.

gg. Kapling / Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.

hh. Petugas ialah orang yang mendapat tugas secara resmi melayani kepentingan umum dibidang mendirikan bangunan.

ii. Pengawas ialah orang yang mendapat tugas mengawasi pelaksanaan mendirikan Bangunan sesuai dengan isi IMB.

jj. RKS ialah Rencana Kerja dan Syarat-Syarat.

kk. Teras ialah bahagian lantai bangunan yang bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruangan tertutup.

ll. Jalan Masuk ialah jalan untuk masuk ke dalam persil.

mm. Pagar Pengamanan ialah suatu pagar yang dikonstruksikan sementara, untuk membatasi dan memberikan pengaman tempat pekerjaan dan atau lingkungan sekitarnya.

nn. Pagar Pekarangan ialah suatu pagar yang dikontruksikan untuk membatasi persil.

oo. Harga Bangunan ialah harga bangunan menurut perhitungan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh unsur Dinas Kimpraswil atau yang ditugaskan oleh pejabat yang berwenang.

pp. Biaya Perbaikan ialah harga bahan ditambah upah tenaga yang diperlukan untuk perbaikan bangunan menurut perhitungan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh unsur Dinas Kimpraswil atau yang ditugaskan oleh pejabat yang berwenang.

qq. Biaya Pembongkaran ialah biaya bongkar bangunan menurut perhitungan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh unsur Kimpraswil atau yang ditugaskan oleh pejabat yang berwenang.

rr. Bangunan Dalam Kota ialah bangunan yang berada diwilayah Ibukota Kabupaten dan Ibukota Kecamatan.

ss. Bangunan Diluar Kota ialah bangunan yang berada diluar wilayah Ibukota Kecamatan.

tt. Instalasi ialah konstruksi jaringan bahan penyambung dan perlengkapan alat-alat yang berkaitan dengan konstruksi jaringan.

uu. Air Kotor ialah semua air yang bercampur dengan kotoran-kotoran dari dapur, kamar mandi, kakus dan peralatan pembuangan lainnya.

vv. Air Industri ialah semua air yang berasal dari tempat-tempat industri.

ww. Lingkungan hidup ialah kesatuan ruangan dengan semua benda, daya, keadaan dan makhluk hidup termasuk didalamnya manusia dan perilakunya, yang mempengaruhi kelangsungan kehidupan dan kesejahteraan manusia serta makhluk hidup lainnya.

xx. Pencemaran Lingkungan ialah masuknya atau dimasukkannya makhluk hidup, zat, energi dan atau komponen lain ke dalam lingkungan dan atau berubahnya tatanan lingkungan oleh kegiatan manusia atau proses alam, sehingga kualitas lingkungan turun sampai ketingkat tertentu yang menyebabkan lingkungan menjadi kurang atau tidak dapat berfungsi lagi sesuai dengan peruntukannya.

## BAB II

## ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP

### Pasal 2

Bangunan diselengarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan dengan lingkungannya.

### Pasal 3

Pengaturan bangunan bertujuan untuk :

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

### Pasal 4

### Perizinan Bangunan

(1) Orang, Badan / Lembaga sebelum membangun, atau merubah bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara, diharuskan memiliki IMB dari Bupati.

(2) Orang, Badan / Lembaga sebelum menggunakan bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara, diharuskan memiliki IPB dari Bupati.

(3) Orang, Badan / Lembaga sebelum merobohkan bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara, diharuskan memiliki IHB dari Bupati.

Pasal 5

Klasifikasi Bangunan

(1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya;
   b. Bangunan pelayanan umum;
   c. Bangunan perdagangan dan jasa;
   d. Bangunan industri;
   e. Bangunan pergudangan;
   f. Bangunan kelembagaan / perkantoran;
   g. Bangunan transportasi.

(2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. Bangunan permanen;
   b. Bangunan semi permanen;
   c. Bangunan sementara.

(3) Menurut wilayah, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. Bangunan di kota klasifikasi I;
   b. Bangunan di kota klasifikasi II;
   c. Bangunan di kota klasifikasi III;
   d. Bangunan di kawasan khusus / tertentu;
   e. Bangunan di pedesaan.

(4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. Bangunan di tepi jalan arteri;
   b. Bangunan di tepi jalan kolektor;
   c. Bangunan di tepi jalan local;
   d. Bangunan di tepi jalan lingkungan;

(5) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. Bangunan bertingkat rendah (satu s/d dua lantai);
   b. Bangunan bertingkat sedang (tiga s/d lima lantai);
   c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas);

(6) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. Bangunan dengan luas kurang dari 100 m2;
   b. Bangunan dengan luas >100 – 250 m2;
   c. Bangunan dengan luas >250 – 500 m2;
   d. Bangunan dengan luas >500 - 1000m2,
   e. Bangunan dengan luas >1000 – 2000 m2;

f. Bangunan dengan luas >2000 – 3000 m2;
g. Bangunan dengan luas >3000 m2,

(7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kabupaten Luwu Utara diklasifikasikan sebagai berikut :
a. Bangunan pemerintah;
b. Bangunan swasta;
c. Bangunan perorangan.

## BAB III

## PERSYARATAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

### Bagian Pertama

### Persyaratan Umum

### Pasal 6

(1) Bangunan harus dibangun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan yang sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang;
(2) Setiap bangunan yang akan dibangun harus digambar perletakannya pada lokasi dalam bentuk gambar situasi;
(3) Gambar situasi bangunan yang telah disetujui Dinas Kimpraswil menjadi kelengkapan PIMB.
(4) Gambar situasi perletakan bangunan harus memuat penjelasan tentang :
a. Bentuk kapling / pekarangan yang sesuai dengan peta Badan Pertanahan Nasional
b. Fungsi bangunan;
c. Nama jalanan menuju kapling dan sekeliling kapling;
d. Peruntukan bangunan sekeliling kapling;
e. Letak bangunan diatas kapling;
f. Garis sempadan bangunan;
g. Arah mata angin;
h. Arah angin rata-rata;
i. Skala gambar.

### Bagian Kedua
### Persyaratan Bangunan

### Pasal 7

### Garis Sempadan

(1) Garis Sempadan Pondasi terluar bangunan 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;

(2) Letak garis Sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan / pagar;

(3) Letak garis Sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan;

(4) Untuk lebar jalan / sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan / pagar;

(5) Letak garis sempadan bangunan terluar pada bagian depan yang berbatasan dengan jalan dihitung dari As jalan sebagai berikut : :

- Jalan Arteri Primer, Garis Sempadan Bangunan (GSB) 24 meter dan Garis Sempadan Pagar (GSP) 13 meter .
- Jalan Arteri sekunder,Garis Sempadan Bangunan (GSB) 20 meter dan Garis Sempadan Pagar (GSP) 11 meter.
- Jalan Kolektor Primer, Garis Sempadan Bangunan (GSB) 18 meter dan Garis Sempadan Pagar (GSP) 10 meter.
- Jalan Kolektor sekunder, Garis Sempadan Bangunan (GSB) 15 meter dan Garis Sempadan Pagar (GSP) 9 meter.
- Jalan Lokal Primer, Garis Sempadan Bangunan (GSB) 12 meter dan Garis Sempadan Pagar (GSP) 7 meter.
- Jalan Lokal Sekunder, Garis Sempadan Bangunan (GSB) 10 meter dan Garis Sempadan Pagar (GSP) 6 meter.
- Jalan Lingkungan Perumahan, Garis Sempadan Bangunan (GSB) 1 X lebar Damija dan Garis Sempadan Pagar (GSP) ½ X lebar Damija + 0,5 meter.

(6) Letak Garis Sempadan Bangunan terluar pada bagian pondasi samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak di tentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan tetangga yang saling berbatasan .

(7) Letak Garis Sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Pasal 8

(1) Garis Sempadan Pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar daerah milik jalan;

(2) Garis Pagar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan / lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan;

(3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,5 meter dari permukaan halaman / trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

Pasal 9

(1) Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berhimpit dengan batas terluar garis pagar;

Pasal 14

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

(1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) 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;
(2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 15

Ketinggian Bangunan

(1) Ketinggian Bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang;
(2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Kimpraswil atau yang ditunjuk oleh pejabat yang berwenang dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya;
(3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Bagian Ketiga

Persyaratan Lingkungan

Pasal 16

Keserasian Lingkungan

(1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas;
(2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan / pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan;
(3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun / berada diatas sungai / saluran / selokan / parit pengairan.

## BAB IV

## PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN

### Bagian Pertama

### Persyaratan Arsitektur

### Pasal 17

(1) Setiap bangunan harus mempertimbangkan hubungan ruang didalamnya;
(2) Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, hingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat;
(3) Setiap bangunan umum harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang untuk penyandang cacat, seperti ramp, toilet dan sarana parkir serta fire hidrant;
(4) Setiap bangunan umum seperti perdangangan dan jasa, industri, kelembagaan / perkantoran, pergudangan, dan transportasi harus dilengkapi dengan fasilitas / sarana parkir dan fire hydrant.

### Bagian Kedua

### Persyaratan Konstruksi

### Pasal 18

### Bangunan Satu Lantai

(1) Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung diatas pondasi pada bangunan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada lantai dasarnya;
(2) Bangunan satu lantai temporer tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama / arteri dalam kota kecuali dengan izin Bupati dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 (dua) tahun;
(3) Bangunan lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama / arteri dalam kota kecuali dengan izin Bupati;
(4) Bangunan satu lantai semi permanen dapat diubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Dinas Kimpraswil dan dinyatakan memenuhi syarat.

### Pasal 19

### Bangunan Bertingkat

Bangunan Bertingkat Semi Permanen Tidak Diperkenankan Dibangun.

### Pasal 20

Bangunan Tinggi dalam perencanaan dan pelaksanaannya harus mendapat rekomendasi / izin dari instansi yang berwenang.

Bagian Ketiga

Persyaratan Ketahanan Konstruksi

Pasal 21

(1) Peraturan / standar teknik yang harus dipakai ialah Peraturan / Standar Teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;
(2) Tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin dan getaran serta gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
(3) Tiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku;
(4) Dinas Permukiman dan Prasarana wilayah Kabupaten Luwu Utara mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun / akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Bagian Keempat

Persyaratan Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 22

(1) Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat / perlengkapan pencegahan dan penggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
(2) Standar Nasional Indonesia (SNI) / SKBI (Standar Keselamatan Bangunan Indonesia) tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung.
(3) Ketentuan atau standar lain yang berlaku.
(4) Setiap bangunan umum harus dilengkapi petunjuk secara jelas tentang:
    a. Cara pencegahan dari bahaya kebakaran ,
    b. Cara penanggulangan dari bahaya kebakaran ,
    c. Cara penyelamatan dari bahaya kebakaran ,
    d. Cara pendeteksian sumber kebakaran ,
    e. Tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas.

Bagian Kelima

Persyaratan Utilitas

Pasal 23

Jaringan Air

(1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknik yang berlaku;
(2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistim lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, menggangu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan;
(3) Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh pihak yang berwenang.

Pasal 24

Jaringan Air Hujan

(1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum;
(2) Jika hal dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh pihak yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Kimpraswil atau Pejabat yang ditunjuk;
(3) Saluran air hujan :
    a. Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
    b. Saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat menampung dan mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
    c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka;
    d. Saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.

Pasal 25

Jaringan Air Kotor

(1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, wc dan tempat cuci pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
(2) Pembuangan air kotor dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum;

(3) Jika hal dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran umum ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh pihak yang berwenang, maka pembungan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Kimpraswil;

(4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum / bersih terdekat atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum / bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan / diakibatkan oleh kondisi tanah.

Pasal 26

Tempat Pembuangan Sampah

(1) Setiap pembangunan baru atau perluasan suatu bangunan diharuskan melengkapi dengan tempat / kotak / lubang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum tidak terganggu;

(2) Dalam hal pada lingkungan di Daerah Perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Dinas Kimpraswil atau pejabat yang ditunjuk;

(3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau cara lainnya.

BAB V

PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Izin Mendirikan Bangunan / Mengubah Bangunan (IMB)

Pasal 27

Arahan Perencanaan

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas Kimpraswil tentang rencana-rencana mendirikan bangunan / mengubah bangunan yang meliputi :

a Jenis / peruntukan bangunan ;
b Luas lantai bangunan yang diizinkan ;
c Jumlah lantai / lapis bangunan diatas / dibawah permukaan tanah yang diizinkan ;
d Garis sempadan yang berlaku ;
f Persyaratan-persyaratan bangunan ;
g Persyaratan-persyaratan , pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
h Hal-hal yang dipandang perlu.

Pasal 28

Perencanaan Bangunan

(1) Perencanaan bangunan rumah tingkat satu lantai dengan luas kurang dari 50 M2 dapat dilakukan oleh orang yang ahli / berpengalaman ;
(2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai atau lebih dapat dilakukan oleh orang ahli dibidangnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
(3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
(4) Ketentuan ayat (1),(2),dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan;
    a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas Kimpraswil ;
    b. Pekerjaan pemeliharaan / perbaikan bangunan, antara lain adalah sebagai berikut:
        - Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas bangunan ;
        - Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lantai bangunan ;
        - Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
        - Memperbaiki lobang cahaya / udara tidak lebih dari 1 m2;
        - Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
        - Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 29

Perencanaan bangunan terdiri atas :
a. Perencanaan Arsitektur;
b. Perencanaan Konstruksi;
c. Perencanaan Utilitas;
yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).

Pasal 30

Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan/ Mengubah Bangunan (PIMB)

(1) PIMB haris diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati melalui Dinas Kimpraswil atau pejapat yang ditunjuk;
(2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan dengan Keputusan Bupati;
(3) PIMB harus dilampirkan :
    a. Gambar situasi ;
    b. Gambar rencana bangunan dilengkapi dengan skala;

c. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat ;
d. Saran Camat yang bersangkutan ;
e. Salinan atau fotokopi bukti pemilikan tanah;
i. Persetujuan / izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya.
f. Persetujuan dari tetangga yang diketahui oleh pemerintah setempat.
g. Surat yang dianggap penting.

Pasal 31

(1) Dinas Kimpraswil atau Pejabat yang ditunjuk mengadakan penelitian PIMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi dan teknik menurut ketentuan peraturan yang berlaku;
(2) Dinas Kimpraswil atau Pejabat yang ditunjuk memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah terpenuhi :
(3) Dalam jangka waktu 2 (dua) s/d 6 (enam) hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Dinas Kimprasawil atau pejabat yang ditunjuk menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak PIMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan.
(4) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk PIMB yang memenuhi persyaratan.
(5) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (4) Dinas Kimpraswil atau pejabat yang ditunjuk memberikan Surat Izin Sementara untuk melaksanakan pembangunan fisik ;
(6) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan oleh Dinas Kimpraswil atau Pejabat yang ditunjuk, kemudian untuk diajukan kembali.

Pasal 32

Keputusan Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan

(1) Izin Mendirikan Bangunan diberikan paling lambat 15 (lima belas) hari kalender setelah dikeluarkan Surat Izin Sementara;
(2) Surat Izin Mendirikan Bangunan ditanda tangani oleh Kepala Dinas Kimpraswil atas nama Bupati atau pejabat lain yang ditunjuk;
(3) Izin Mendirikan Bangunan hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan;
(4) a. Permohonan yang selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Surat Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya;
b. Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan bea balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
(5) Izin Mendirikan Bangunan dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Bupati dan diberikan jangka waktu selama-lamanya 1 (satu) tahun.

Pasal 33

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila:

a. Bangunan akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan;
b. Karena persyaratan / ketentuan yang dimaksud pasal 39 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi;
c. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi / tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten;
d. Bangunan mengganggu atau memperjelek lingkungan sekitarnya;
e. Bangunan menggangu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
f. Peruntukan bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
g. Tanah bangunan untuk kesehatan (hygienie) tidak mengizinkan;
h. Rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh pemerintah;
i. Adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh pemerintah;
j. Pada lokasi tersebut sudah ada rencana pemerintah;
k. Bertentangan dengan Undang-undang, Peraturan Daerah Propinsi atau Peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini;

Pasal 34

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan apabila :

(1) Membuat lubang – lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m2 dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
(2) Membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas Kimpraswil atau pejabat yang ditunjuk tidak membahayakan;
(3) Pemeliharaan / perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, kontruksi maupun arsitektur dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
(4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman – taman, dengan syarat – syarat sebagai berikut :
    a. Ditempatkan di halaman belakang.
    b. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 37 Peraturan Daerah ini;
(5) Membuat kolam hias, taman dan patung – patung tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
(6) Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
(7) Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan;
(8) Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 35

Dilarang mendirikan bangunan apabila :

(1) Tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
(2) Menyimpang dari ketentuan – ketentuan atau syarat – syarat lebih lanjut dari Izin Mendirikan Bangunan;
(3) Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
(4) Menyimpang dari peraturan dan syarat – syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
(5) Mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah;

Pasal 36

(1) Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
   a. Dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh – sungguh dan meyakinkan;
   b. Izin yang telah diberikan itu , kemudian ternyata didasarkan pada keterangan – keterangan yang keliru;
   c. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat – syarat yang disahkan;
(2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Surat Keputusan Bupati kepada pemegang Izin disertai dengan alasan – alasannya;
(3) Sebelum keputusan dimaksud ayat (2) pasal ini dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberitahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan – keberatannya.

Pasal 37

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan / Mengubah Bangunan

(1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas Kimpraswil tentang :
   a. Saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut, sekurang – kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
   b. Saat akan dimulainya bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang – kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan;
   c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang – kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.

(2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas Kimpraswil menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB;
(3) Selambat – lambatnya 3 (tiga) hari kalender setelah diterima pemberitahuan sebagaimana ayat (1) pasal ini, Dinas Kimpraswil tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka pemohon dapat memulai pekerjaannya;
(4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 38

(1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat;
(2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan / pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB

Pasal 39

Pelaksanaan Pembangunan

(1) Pelaksanan pekerjaan mendirikan bangunan sampai 2 (dua) lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli;
(2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m2 atau bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai peraturan yang berlaku.

Pasal 40

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

(1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin;
(2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, Pemohon IMB diwajibkan menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas atau pejabat yang ditunjuk;
(3) Petugas Dinas Kimpraswil berwewenang untuk :
    a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
    b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;

c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat – alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan / kesehatan umum;
d. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segala pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
   - Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat – syarat yang telah ditetapkan;
   - Peringatan tertulis dari Dinas Kimpraswil tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pasal 41

Keselamatan Kerja

(1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan – ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku;
(2) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum / bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
(3) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan menyediakan perlengkapan P.P.P.K (pertolongan pertama pada kecelakaan) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
(4) Pemegang izin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu MCK (singkatan) sementara bila dipekerjakan sampai dengan 40 (empat puluh) orang pekerja, untuk 40 (empat puluh) orang ke dua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing – masing satu MCK lagi.

Bagian Kedua

Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Pasal 42

Pemberitahuan Selesainya Mendirikan / Mengubah Bangunan

(1) Pemberitahuan bangunan selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
   a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
   b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings);
   c. Fotokopi tanda pembayaran retribusi;
(2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Kepala Dinas Kimpraswil atas nama Bupati memberikan surat Izin Penggunaan Bangunan (IPB);

(3) Jangka waktu penerbitan IPB dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat – lambatnya 12 (dua belas) hari kalender terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan;

Pasal 43

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Bupati melalui Kepala Dinas Kimpraswil atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 44

Tata Cara Pengajuan Izin Penggunaan Bangunan

(1) Untuk bangunan baru, pengajuan IPB dilakukan setelah bangunan selesai;
(2) PIPB diajukan secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan, badan/lembaga melalui Dinas Kimpraswil atau pejabat yang ditunjuk dengan mengisi formulir yang disediakan;
(3) Setiap peralihan fungsi bangunan harus mengajukan permohonan Izin Penggunaan Bangunan (IPB);
(4) Formulir isian PIPB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

Pasal 45

Penerbitan Izin Penggunaan Bangunan

(1) Dinas Kimpraswil atau pejabat yang ditunjuk mengadakan penelitian atas PIPB yang diajukan mengenai syarat – syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PIPB diajukan;
(2) Dinas Kimpraswil memberikan tanda terima PIPB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
(3) Dinas Kimpraswil memberikan sertifikat layak huni apabila bangunan diajukan IPBnya telah memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan;
(4) Dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah diterbitkannya sertifikat layak huni sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), Dinas Kimpraswil menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar oleh pemohon sesuai dengan peraturan yang berlaku;
(5) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) pemohon membayar retribusi;
(6) Dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kalender setelah retribusi dilunasi, Dinas Kimpraswil atau Pejabat lain yang ditunjuk mengeluarkan Izin Penggunaan Bangunan untuk bangunan yang bersangkutan kepada pemohon PIPB.

Pasal 46

Masa Berlakunya Izin Penggunaan Bangunan

(1) IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan umum dan 10 (sepuluh) tahun untuk rumah tinggal.
(2) Apabila habis masa berlakunya IPB, pemilik bangunan diwajibkan mengajukan permohonan Perpanjangan Izin Penggunaan Bangunan (PIPB);

Pasal 47

Pengawasan Izin Penggunaan Bangunan

(1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas Kimpraswil atau pejabat lain yang ditunjuk dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan IPB beserta lampirannya;
(2) Kepala Dinas Kimpraswil atau pejabat lain yang ditunjuk dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan IPB;
(3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam IPB, Bupati akan mencabut IPB yang telah diterbitkan;
(4) Tata cara pengawasan IPB akan diatur dalam Keputusan Bupati.

Bagian Ketiga

Izin Merobohkan Bangunan (IHB)

Pasal 48

Petunjuk Merobohkan Bangunan

(1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
    a. Rapuh;
    b. Membahayakan keselamatan umum;
    c. Tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan yang berlaku;
(2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya;
(3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Merobohkan Bangunan, pemohon harus terlebih dahulu meminta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Kimpraswil atau pejabat lain yang ditunjuk yang meliputi :
    a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
    b. Persyaratan merobohkan bangunan;
    c. Cara merobohkan bangunan
    d. Hal – hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 49

Perencanaan Merobohkan Bangunan

(1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan;
(2) Ketentuan ayat (1) ini tidak berlaku bagi :
    a. Bangunan sederhana;
    b. Bangunan tidak bertingkat;
(3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
    a. Sistem merobohkan bangunan
    b. Pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan

Pasal 50

Tata Cara Mengajukan Permohonan

Izin Merobohkan Bangunan (PIHB)

(1) PIHB harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati melalui Dinas Kimpraswil atau Pejabat lain yang ditunjuk baik perorangan atau badan / lembaga dengan mengisi formulir yang telah disediakan;
(2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Keputusan Bupati.

Pasal 51

Penerbitan IHB

(1) Dinas Kimpraswil atau pejabat lain yang ditunjuk mengadakan penelitian atas PIHB yang diajukan mengenai syarat – syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PIHB diajukan;
(2) Dinas Kimpraswil atau pejabat lain yang ditunjuk memberikan tanda terima PIHB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
(3) Dinas Kimpraswil memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila rencana merobohkan bangunan yang diajukan IHBnya telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan;
(4) Dalam waktu 5 (lima) hari kerja setelah diterbitkannya rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), pemohon membayar retribusi;
(5) Dalam jangka waktu 10 (sepuluh) hari kalender setelah retribusi dilunasi, Bupati melalui Dinas Kimpraswil atau Pejabat lain yang ditunjuk mengeluarkan Izin Merobohkan Bangunan , untuk bangunan yang bersangkutan kepada pemohon PIHB;

Pasal 52

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

(1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang – kurangnya 5 (lima) hari kerja setelah IHB diterima;
(2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam IHB;

Pasal 53

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

(1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, Pemilik IHB harus menempatkan salinan IHB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
(2) Petugas berwenang :
    a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
    b. Memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam IHB;
    c. Melarang menggunakan perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara – cara yang telah disahkan dalam IHB.

BAB VI

R E T R I B U S I

Bagian Pertama

U m u m

Pasal 54

Penerbitan IMB

(1) Sebelum memulai pekerjaan, pemohon IMB wajib membayar retribusi terlebih dahulu;
(2) Besarnya retribusi diberitahukan kepada pemohon secara tertulis;

(3) Pembayaran retribusi IMB tersebut ayat (1) dilakukan selambat – lambatnya 15 (lima belas) hari kerja setelah surat pemberitahuan diterima oleh pemohon;
(4) Retribusi yang telah dibayarkan tidak bisa diminta kembali;
(5) Balik nama atas IMB dikenakan biaya retribusi sebesar 10 % (sepuluh persen) dari besarnya perhitungan kembali retribusi IMB yang bersangkutan.

Pasal 55

Biaya Izin Mendirikan / Mengubah Bangunan (IMB)

(1) Biaya IMB terdiri dari :
a. Biaya formulir pendaftaran;
b. Biaya pemeriksaan gambar / koreksi gambar yang meliputi arsitektur dan konstruksi;
c. Biaya pengawasan; dan
d. Biaya sempadan;
Besarnya akan ditetapkan dengan Keputusan Bupati ;

(2) Besarnya biaya – biaya tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, guna bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan, dan luas lantai bangunan, sebagai berikut :

a. Koefisien Luas Bangunan.

| No | LUAS BANGUNAN | | KOEFISIEN |
|---|---|---|---|
| 1. | Bangunan dengan luas s / d | 100 $M^2$ | 1,00 |
| 2. | Bangunan dengan luas s / d | 250 $M^2$ | 1,50 |
| 3. | Bangunan dengan luas s / d | 500 $M^2$ | 2,50 |
| 4. | Bangunan dengan luas s / d | 1.000 $M^2$ | 3,50 |
| 5. | Bangunan dengan luas s / d | 2.000 $M^2$ | 4,00 |
| 6. | Bangunan dengan luas s / d | 3.000 $M^2$ | 4,50 |
| 7. | Bangunan dengan luas s / d | 3.001 $M^2$ | 5,00 |

b. Koefisien Tingkat Bangunan

| No | TINGKAT BANGUNAN | KOEFISIEN |
|---|---|---|
| 1. | Bangunan 1 Lantai | 1,00 |
| 2. | Bangunan 2 Lantai | 1,50 |
| 3. | Bangunan 3 Lantai | 2,00 |
| 4. | Bangunan 4 Lantai | 2,50 |
| 5. | Bangunan 5 Lantai | 3,00 |
| 6. | Bangunan diatas 5 Lantai | 3,50 |

c. Koefisien Guna Bangunan

| No | GUNA BANGUNAN | KOEFISIEN |
|---|---|---|
| 1. | Bangunan Sosial | 0,50 |
| 2. | Bangunan Perumahan | 1,00 |
| 3. | Bangunan Fasilitas Umum | 1,00 |
| 4. | Bangunan Pendidikan | 1,00 |
| 5. | Bangunan Kelembagaan / Kantor | 1,50 |
| 6. | Bangunan Perdagangan dan Jasa | 2,00 |
| 7. | Bangunan Industri | 2,00 |
| 8. | Bangunan Khusus | 2,50 |
| 9. | Bangunan Campuran | 2,75 |
| 10. | Bangunan Lain- lain | 3,00 |

Pasal 56

Biaya Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

(1) Biaya IPB terdiri dari :
   a. Biaya formulir pendaftaran;
   b. Biaya pengawasan; dan
   c. Biaya retribusi penggunaan bangunan;
   besarnya akan ditetapkan dengan Keputusan Bupati ;

(2) Besarnya biaya – biaya tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, guna bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan, dan luas lantai bangunan.

Pasal 57

Biaya Izin Merobohkan Bangunan (IHB)

(1) Biaya IHB terdiri dari :
   a. Baya formulir pendaftaran;
   b. Biaya pengawasan; dan
   c. Biaya retribusi merobohkan bangunan;
   besarnya akan ditetapkan dengan Keputusan Bupati ;
(2) Besarnya biaya – biaya tersebut pada ayat (1) pasal ini ditetapkan berdasarkan pada nilai bangunan, lokasi bangunan, guna bangunan, kelas bangunan, tingkat bangunan, dan luas lantai bangunan.

BAB VII

PERMOHONAN BANDING

Pasal 58

Permohonan Banding diperkenankan terhadap :
a. Keputusan penolakan atau pencabutan surat izin oleh Bupati.
b. Keputusan Bupati mengenai penetapan ketentuan – ketentuan atau syarat – syarat lebih lanjut atau penetapan larangan.

Pasal 59

(1) Permohonan banding oleh yang berkepentingan dilakukan secara tertulis, dalam jangka waktu 1 (satu) bulan setelah dikirimkannya keputusan.
(2) Dalam keadaan luar biasa Bupati dapat memperpanjang jangka waktu itu yang selama – lamanya 1 (satu) bulan.

Pasal 60

Permohonan banding itu harus memuat :
a. Nama dan tempat tinggal yang berkepentingan atau kuasanya;
b. Tanggal dan nomor keputusan yang dimohon banding;
c. Alasan – alasan yang menjadi dasar permohonan banding itu;
d. Pernyataan keputusan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Pasal 61

Bupati membentuk Panitia untuk mempersiapkan penyelesaian permohonan banding itu.

Pasal 62

Jika pencabutan suatu izin bangunan dinyatakan tidak beralasan oleh dan dengan suatu Keputusan Bupati, maka izin itu berlaku kembali.

BAB VIII

ANALISA MENGENAI DAMPAK LINGKUNGAN

Pasal 63

(1) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonaan Izin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) ha diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan PP Nomor : 51 Tahun 1993 Pasal 2 ayat (1) dan Pasal 3 serta KC. 11/MENLH/3/94.
(2) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) sesuai dengan ayat (1) Pasal ini.
(3) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai dampak Lingkungan ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku.
(4) Bagi pemohon Izin Mendirikan Bangunan sesuai dengan ayat (1) dan (2) Pasal ini dalam mengajukan PIMB harus disertai rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL)
(5) Pelanggaran terhadap pasal ini dapat dikenakan sangsi sesuai dengan peraturan yang berlaku, dan untuk Izin Mendirikan Bangunan dapat dicabut oleh Bupati.

BAB IX

P E N G A W A S A N

Pasal 64

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini dibebankan kepada Pejabat fungsional berdasarkan tugas pokok dan fungsinya (Tufoksinya) dan atau Tim yang ditunjuk / dibentuk oleh Bupati dan atau kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

## BAB X

## SANKSI TERHADAP PELANGGARAN

### Pasal 65

(1) Tidak mempunyai Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) :
   a. Memberikan Surat Teguran I (pertama) untuk menghentikan kegiatan pembangunan;
   b. Memberikan Surat Teguran II (kedua) berupa penyegelan seluruh alat dan material bangunan diambil/disita oleh tim yang ditunjuk;
   c. Apabila point 1(a) dan (b) diatas tidak diindahkan / dilaksanakan, maka akan dilakukan tindakan pembongkaran oleh Tim yang ditunjuk .

(2) Apabila pemegang IMB dalam melaksanakan pekerjaan melanggar / tidak sesuai dengan ketentuan yang telah ditetapkan dapat dikenakan sebagai berikut :
   (1) Kegiatan Mendirikan Bangunan dihentikan,
   (2) Bangunan disegel,
   (3) Pelanggaran Bangunan Legalisasi denda,
   (4) Dikenakan Biaya Legalisasi Denda,
   (5) Eksekusi dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

## BAB XI

## KETENTUAN PIDANA

### Pasal 66

(1) Barang siapa yang melanggar Peraturan Daerah ini diancam hukuman kurungan selama – lamanya 3 (tiga) bulan atau denda setinggi – tingginya Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah);
(2) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini adalah pelanggaran.

## BAB XII

## P E N Y I D I K A N

### Pasal 67

(1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, penyidik atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan peraturan Perundang – undangan yang berlaku;
(2) Dalam melakukan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang :
   a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;

b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
d. Melakukan penyitaan benda dan / atau saksi;
e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
f. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
g. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

## BAB XIII

## KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 68

(1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum Peraturan Daerah ini dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB / IPB menurut Peraturan Daerah ini.
(2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini disahkan wajib memiliki Izin Mendirikan Bangunan dan penyesuaian bangunan tersebut 2 (dua) tahun.
(3) Izin mendirikan bangunan dimaksud ayat (2) pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR).
(4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## BAB XIV

## KETENTUAN LAIN – LAIN

### Pasal 69

(1) Untuk kawasan – kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.

(2) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Dinas Kimpraswil sebelum dikeluarkannya IMB.

(3) Hal – hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang Teknis Pelaksanaannya akan diatur kemudian melalui Keputusan Bupati.

BAB XV

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 70

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2000 tentang Retribusi IMB serta segala ketentuan yang berlaku dan bertentangan dengan Peraturan Daerah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 71

(1) Peraturan Daerah ini disebut : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN dan mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

(2) Agar setipa orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara.

Ditetapkan di : Masamba
Pada tanggal : 15 – 01 – 2004

BUPATI LUWU UTARA,

H. M. LUTHFI A. MUTTY

Diundangkan di Masamba
Pada tanggal 15–01 – 2004

SEKRETARIS DAERAH,

Drs. H. MUHAMMAD NURDIN B.
Pangkat: Pembina Utama Madya
NIP : 010 042 513

Lembaran Daerah Kabupaten Luwu Utara Nomor 02 Tahun 2004

PENJELASAN

A T A S

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LUWU UTARA

NOMOR 02 TAHUN 2004

T E N T A N G

B A N G U N A N

## I. PENJELASAN UMUM.

Sehubungan dengan berlakunya Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 34 Tahun 2000 dan Undang-undang Nomor 13 Tahun 1999, dalam upaya untuk lebih meningkatkan pelayanan kepada masyarakat untuk menciptakan pembangunan perlu dilakukan penertiban dan pengaturan atas fungsi pelaksanaan mendirikan, memanfaatkan, menghapuskan serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan yang berada di Luwu Utara.

Dalam rangka lebih memantapkan otonomi daerah yang lebih nyata, dinamis, serasi dan bertanggung jawab, pembiayaan pemerintahan dan pembangunan daerah yang bersumber dari Pendapatan Asli Daerah (PAD) khusunya yang berasal dari Retribusi Daerah harus dipungut dan dikelolah secara lebih bertanggung jawab.

Bahwa untuk mewujudkan hal tersebut diatas dalam kaitannya dengan upaya Pemerintah Daerah dalam meningkatkan pelayanan kepada masyarakat khususnya dalam mendirikan Bangunan, maka dipandang perlu suatu pengaturan tentang Bangunan.

## II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL.

| | | |
|---|---|---|
| Pasal 1 s / d 9 | : | cukup jelas |
| Pasal 9 (2) | : | yang dimaksud dengan " Pejabat " dalam ayat (2) pasal ini adalah pejabat yang ditunjuk karena tugas pokok dan fungsinya. |
| Pasal 10 s / d 71 | : | cukup jelas |