



**SALINAN**

## **BUPATI HULU SUNGAI UTARA**

PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA  
NOMOR 4 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HULU SUNGAI UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - b. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959, tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 352) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820), sebagaimana diubah beberapakali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
  2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3034);
  3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
  4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
7. 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 Nomor 4844);
11. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
13. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 69);
14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
15. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5186);
16. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
17. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
18. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3596);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi Sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa. Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5092);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2005 tentang Sistem Pengembangan Air Minum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 33, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4490);
24. 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 Nomor 4532);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
28. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

29. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
31. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
32. Keputusan Presiden Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri;
33. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Izin Undang-Undang Gangguan bagi Perusahaan;
38. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
39. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
40. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
34. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
41. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22 Tahun 2007 tentang Kawasan Rawan Bencana Longsor;
42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
44. Peraturan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum, Menteri Komunikasi dan Informatika dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Nomor 18 tahun 2009, Nomor 07/PRT/M/2009, Nomor 19/PER/M.Kominfo/03/2009, Nomor 3/P/2009 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi;
45. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah ( Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694 );
46. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 378/KPTS/1987 tentang Pengesahan 33 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia;

47. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
48. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 71 Tahun 1999 tentang Pedoman Pengelolaan dan Pengusahaan Sarang Burung Walet;
49. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan terhadap Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
50. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
51. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Hulu Sungai Utara Nomor 8 Tahun 1990 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Hulu Sungai Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Hulu Sungai Utara Tahun 1990 Nomor 3 Seri D Nomor 3);
52. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara Nomor 14 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Utara (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara Tahun 2008 Nomor 14);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA

dan

BUPATI HULU SUNGAI UTARA

Memutuskan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Hulu Sungai Utara.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
4. Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Utara.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Hulu Sungai Utara sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

6. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Mendirikan Bangunan adalah membangun atau mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk menggali, menimbun, meratakan tanah yang berhubungan dengan membangun atau mengadakan bangunan itu.
8. Pemohon adalah orang atau badan hukum yang mengajukan suatu permohonan untuk memperoleh izin dan jasa pelayanan lainnya sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
9. Petugas pengawas adalah orang atau badan hukum yang memiliki surat izin dibidang pengawasan bangunan.
10. Petugas adalah pegawai yang mendapat tugas secara resmi dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk untuk melayani kepentingan umum dibidang bangunan.
11. Pejabat yang ditunjuk adalah para pegawai yang disertai tugas dan tanggung jawab oleh Bupati untuk melaksanakan suatu tugas dan atau pekerjaan tertentu.
12. Izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. Bangunan rumah tinggal adalah bangunan tempat tinggal atau kediaman keluarga.
14. Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari pasangan batu, beton, baja dan umur bangunan yang dinyatakan lebih dari atau sama dengan 15 tahun.
15. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya dari kayu dan umur bangunan tersebut dinyatakan kurang dari 15 tahun tetapi lebih dari atau sama dengan 5 tahun.
16. Bangunan sementara adalah bangunan yang konstruksi utamanya adalah kayu dan sejenisnya dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 1 tahun.
17. Bangunan bertingkat adalah bangunan yang mempunyai lantai lebih dari satu.
18. Bangunan tidak bertingkat adalah bangunan yang mempunyai satu lantai pada permukaan tanah.
19. Merubah bangunan adalah mengganti atau menambah bangunan yang ada, termasuk membongkar bagian yang berhubungan dengan mengganti atau menambah bangunan itu.
20. Membongkar bangunan adalah meniadakan bangunan seluruhnya atau sebagian ditinjau dari segi fungsi atau konstruksi.
21. Tinggi bangunan adalah tinggi yang diukur dari rata-rata permukaan tanah hingga puncak atap atau puncak dinding, diambil yang tertinggi diantara keduanya.
22. Persil adalah suatu bidang perpeetakan tanah yang terdapat dalam lingkup

- rencana tata ruang kota atau jika sebagian masih belum ditetapkan rencana perpetakannya namun menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat digunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
23. Jalan adalah prasarana transportasi darat meliputi segala bagian jalan, termasuk bagian pelengkap dan perlengkapannya diperuntukkan bagi lalu lintas yang berada di permukaan tanah, diatas permukaan tanah, dibawah permukaan tanah dan/atau air serta dipermukaan air kecuali jalan, kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
  24. Koefisien Dasar Bangunan yang disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas tanah/lahan perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  25. Koefisien Lantai Bangunan yang disingkat KLB adalah angka prosentase antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  26. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka prosentase luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  27. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
  28. Limbah Perusahaan atau Industri adalah semua bentuk buangan (padat, cair, gas) dari suatu perusahaan atau tempat industri.
  29. Sumur Resapan adalah sumur yang tidak kedap air berfungsi sebagai penampung air yang dialirkan dari sisi air limbah atau kotor, air hujan, air pembuangan dari kamar mandi dan tempat cuci.
  30. Perusahaan industri adalah perusahaan yang bergerak dalam bidang industri, yang berada dalam kawasan industri dan luar kawasan industri tetapi didalam rencana umum tata ruang baik perusahaan modal dalam negeri ataupun penanaman modal asing.
  31. Garis sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.

## BAB II ASAS DAN TUJUAN Pasal 2

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

### Pasal 3

Pengaturan 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; serta
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

### BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung digolongkan dalam fungsi: hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi: bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang wilayah.
- (9) Perubahan fungsi bangunan gedung dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pemerintah daerah.

#### Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung Pasal 5

- (1) Klasifikasi bangunan gedung menurut fungsinya terdiri dari:
  - a. bangunan tempat tinggal dan sejenisnya;
  - b. bangunan keagamaan;
  - c. bangunan perdagangan dan jasa;
  - d. bangunan industri;
  - e. bangunan pergudangan;

- f. bangunan perkantoran;
  - g. bangunan transportasi;
  - h. bangunan pelayanan umum;
  - i. bangunan khusus.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung menurut ketinggiannya terdiri dari:
- a. bangunan rendah (1 sampai dengan 4 lantai dan/atau langit maksimum 20 m);
  - b. bangunan sedang (5 sampai dengan 8 lantai dan/atau tinggi kurang dari 40 m);
  - c. bangunan tinggi (8 sampai dengan 11 lantai dan/atau tinggi lebih besar dari 40 m).
- (3) Klasifikasi bangunan gedung menurut umurnya terdiri dari:
- a. bangunan permanen;
  - b. bangunan semi permanen;
  - c. bangunan sementara.
- (4) Klasifikasi bangunan rumah tinggal menurut tipenya terdiri dari:
- a. rumah tinggal;
  - b. rumah gandeng 2,3 atau 4;
  - c. rumah kelompok (5-10);
  - d. rumah deret (row house);
  - e. rumah susun (apartemen).
- (5) Klasifikasi bangunan non rumah tinggal menurut tipenya terdiri dari:
- a. bangunan perkantoran;
  - b. bangunan kantor pos;
  - c. bangunan perdagangan;
  - d. bangunan bank;
  - e. bangunan perhotelan;
  - f. bangunan perbelanjaan;
  - g. bangunan rekreasi;
  - h. bangunan pendidikan;
  - i. bangunan perpustakaan;
  - j. bangunan olahraga;
  - k. bangunan peribadatan;
  - l. bangunan pasar;
  - m. bangunan industri;
  - n. bangunan pertemuan/restorant;
  - o. bangunan praktek dokter.
- (6) Klasifikasi bangunan khusus menurut tipenya terdiri dari:
- a. bangunan Polri;
  - b. bangunan pelabuhan laut;
  - c. bangunan bandar udara;
  - d. bangunan stasiun dan terminal.
- (7) Klasifikasi bangunan menurut wilayahnya terdiri dari:
- a. bangunan di kota klasifikasi I,II dan III;
  - b. bangunan kawasan khusus atau tertentu;
  - c. bangunan pedesaan.
- (8) Klasifikasi bangunan menurut lokasinya terdiri dari:
- a. bangunan di tepi jalan utama;
  - b. bangunan arteri;

- c. bangunan kolektor;
  - d. bangunan lingkungan;
  - e. bangunan desa;
  - f. bangunan setapak.
- (9) Klasifikasi bangunan menurut statusnya terdiri dari:
- a. bangunan pemerintah;
  - b. bangunan swasta.
- (10) Klasifikasi bangunan lainnya terdiri dari:
- a. ornamen kota;
  - b. portal gapura, menara dan/atau tower, tiang listrik;
  - c. sarang burung walet;
  - d. kebun binatang;
  - e. pom bensin;
  - f. depot minyak;
  - g. instalasi minyak, air, dan telepon;
  - h. jalan masuk, jembatan;
  - i. kolam renang;
  - j. bendungan;
  - k. pagar;
  - l. galangan, dermaga;
  - m. papan reklame.

#### BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG Pasal 6

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

#### Bagian Kesatu Persyaratan Administratif Pasal 7

Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi:

- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
- c. IMB.

#### Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status hak kepemilikannya jelas, baik milik sendiri atau milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a.
- (2) Dalam hal tanahnya milik sendiri, maka status hak atas tanahnya dibuktikan dengan adanya sertifikat kepemilikan, atau dalam bentuk akta jual beli/waris/hibah, dan akta/bukti kepemilikan lainnya yang diakui berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, maka bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
- (4) Izin pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara

pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

#### Pasal 9

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b merupakan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, maka pengalihan kepemilikannya harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

#### Pasal 10

- (1) Kegiatan pendataan bangunan gedung, termasuk pendaftaran bangunan gedung dilakukan bersamaan pada saat proses penerbitan IMB, atau dilakukan secara periodik oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data-data yang benar, jelas, dan valid dalam kegiatan pendataan tersebut.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung, digunakan sebagai dasar penetapan status kepemilikan bangunan gedung, dan digunakan untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung bagi Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib melaporkannya kepada Pemerintah Daerah, sekaligus sebagai dasar perubahan status kepemilikan bangunan gedung tersebut.

#### Pasal 11

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB dari Pemerintah Daerah.
- (2) Tatacara permohonan, persyaratan, dan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), lebih lanjut diatur dalam Pasal 80 sampai dengan Pasal 96 dalam Peraturan Daerah ini.

### Bagian Kedua Persyaratan Teknik Pasal 12

Persyaratan teknik bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan gedung; dan
- b. keandalan bangunan gedung.

### Paragraf 1 Persyaratan Tata Bangunan Pasal 13

Persyaratan tata bangunan gedung, meliputi:

- a. peruntukkan dan intensitas bangunan gedung;
- b. arsitektur bangunan gedung;
- c. pengendalian dampak lingkungan;

- d. rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL); dan
- e. pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air dan/atau prasarana dan sarana umum.

#### Pasal 14

- (1) Peruntukan bangunan gedung merupakan persyaratan peruntukan lokasi, dimana setiap bangunan gedung harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan RTRW, RDTRKP, dan/atau RTBL.
- (2) Intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Kepadatan bangunan gedung harus sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal yang ditetapkan Pemerintah Daerah, yang 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.
- (4) Ketinggian maksimal bangunan gedung harus sesuai dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan Pemerintah Daerah, yang ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (5) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan dengan as jalan, tepi sungai, dan jaringan tegangan tinggi; dan
  - b. jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi bersangkutan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai KDB, KLB dan garis sempadan/jarak bangunan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 15

- (1) Arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b, meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang-dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta perimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Tata ruang-dalam harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan

gedung, dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

- (5) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

#### Pasal 16

- (1) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c, hanya berlaku bagi bangunan gedung yang berpotensi menimbulkan dampak penting lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang berpotensi menimbulkan dampak penting lingkungan, harus terlebih dahulu mendapat rekomendasi dari SKPD yang melaksanakan urusan pengelolaan lingkungan hidup.

#### Pasal 17

- (1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan ( RTBL ) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf d, merupakan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut dari RTRW dan/atau RDTRKP, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 18

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - b. memiliki sarana khusus keselamatan dan keamanan;
  - c. mempertimbangkan daya dukung lingkungan;
  - d. memenuhi syarat kesehatan;
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas atau di bawah air, harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
  - b. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - c. tidak menimbulkan pencemaran;
  - d. hanya dalam bentuk rumah panggung, urugan hanya untuk halaman sepanjang tidak mengganggu arus air;
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kesehatan, dan keamanan;
- (4) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan sarana umum, dapat diberikan izin hanya untuk kegiatan Pemerintah atau Pemerintah Daerah, apabila tidak akan mengganggu fungsi prasarana dan sarana umum tersebut, dan terdapat keserasian antara bangunan gedung dan lingkungan sekitar.

Paragraf 2  
Persyaratan Keandalan Bangunan  
Pasal 19

Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan keselamatan;
- b. persyaratan kesehatan;
- c. persyaratan kenyamanan; dan
- d. persyaratan kemudahan.

Paragraf 2.1.  
Persyaratan Keselamatan  
Pasal 20

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi:

- a. kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
- b. kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 21

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan pelayanan selama umur layanan yang direncanakan, dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (3) Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan yang terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan dan/atau jumlah kondisi penghuni.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan

manajemen pengamanan kebakaran, mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan ramah lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir, terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 25

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 2.2.

#### Persyaratan Kesehatan

#### Pasal 26

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan sistem penghawaan;
- b. pencahayaan;
- c. sanitasi; dan
- d. penggunaan bahan bangunan gedung.

#### Pasal 27

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

- (3) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.
- (4) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (5) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 28

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 29

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor, dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

## Pasal 30

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknik yang berlaku.

## Pasal 31

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 32

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung yang diperhitungkan berdasarkan 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 bisa mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 33

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 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.
- (3) Kecuali daerah tertentu air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 34

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, dan aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat dan lingkungan sekitar;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 2.3.

#### Persyaratan Kenyamanan

#### Pasal 35

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

## Pasal 36

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 37

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang didalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
  - a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan;
  - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 38

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
  - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;

b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada sekitarnya.

- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 39

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 40

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf 2.4.

#### Persyaratan Kemudahan

#### Pasal 41

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

#### Pasal 42

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

## Pasal 43

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (2) Jumlah ukuran dan jenis pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/escalator, dan/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.

## Pasal 45

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus menyediakan lift kebakaran.
- (4) Lift kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal 46

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi

yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Jalan pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 47

- (1) Setiap bangunan, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk ke dan keluar dari bangunan gedung serta beraktifitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman, dan mandiri
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas dan ketinggian bangunan gedung.
- (4) Ketentuan mengenai ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 48

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (2) Penyediaan sarana dan prasarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga  
Peraturan Mengenai Tower  
Pasal 49

- (1) Pengaturan Jaringan telekomunikasi, meliputi:
  - a. pengembangan jaringan telepon melalui penerapan teknologi dibidang informasi;
  - b. penambahan STO (Sentral Telepon Otomatis) terutama pada kawasan komersial, perkantoran, industri, dan permukiman padat penduduk; dan
  - c. pengembangan sistem jaringan disarankan jaringan bawah tanah dengan pola mengikuti jaringan jalan yang ada dan yang direncanakan.
- (2) Pengaturan Menara telekomunikasi, meliputi:
  - a. lokasi dimana kepadatan bangunan bertingkat dan bangun-bangunan tidak padat;
  - b. penempatan titik lokasi menara telekomunikasi pada permukaan tanah dapat dilakukan untuk menara tunggal, sedangkan untuk kepentingan bersama beberapa operator dapat dibangun menara rangka sebagai menara bersama; dan
  - c. menara telekomunikasi di atas bangunan bertingkat tidak diperbolehkan, kecuali tidak dapat dihindari karena terbatasnya pekarangan tanah dengan ketentuan ketinggian disesuaikan dengan kebutuhan frekuensi telekomunikasi dengan tinggi maksimum 52 meter dari permukaan tanah dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, estetika dan keserasian lingkungan.

BAB V  
JENIS DAN STRUKTUR  
BANGUNAN GEDUNG ADAT

Pasal 50

- (1) Rumah Bubungan Tinggi merupakan rumah adat banjar yang mempunyai tingkatan tertinggi dari seluruh tipe rumah adat banjar yang ada.
- (2) Struktur Bubungan Tinggi antara lain terdiri atas:
  - a. sistem pondasi
  - b. struktur kolom dan balok
  - c. konstruksi pintu
  - d. konstruksi jendela
  - e. konstruksi atap
  - f. ragam hias (ornamen) antara lain terdiri dari:
    - 1) layang-layang
    - 2) pilis atap
    - 3) rumbai pilis atap
    - 4) rumbai pilis tawing
    - 5) jurai palatar
    - 6) kandang rasi dan sungkul tangga
    - 7) lawang hadapan dan dahi lawang
    - 8) tawing halat

## Pasal 51

- (1) Rumah Gajah Manyusu merupakan rumah adat Banjar yang menurut sejarah dipergunakan sebagai tempat tinggal waris raja.
- (2) Struktur Gajah Manyusu antara lain terdiri atas:
  - a. sistem pondasi
  - b. konstruksi pintu dan jendela
  - c. ragam hias (ornamen) antara lain terdiri dari:
    - 1) tawing layar
    - 2) kandang rasi
    - 3) lawang hadapan

BAB VI  
PENYELENGGARAAN  
BANGUNAN GEDUNG  
Pasal 52

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan; dan
  - c. pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan, dan teknologi.

Bagian Kesatu  
Perencanaan Teknis  
Pasal 53

Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## Pasal 54

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung tidak termasuk bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana, meliputi:
  - a. rumah inti tumbuh;
  - b. rumah sederhana sehat;
  - c. rumah deret sederhana.
- (2) Lingkup pelayanan 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.

- (3) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen perjanjian kerja.

#### Pasal 55

- (1) Perencanaan teknis disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung sesuai lokasi, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, keamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat teknis, anggaran biaya pembangunan dan/atau laporan perencanaan.

#### Pasal 56

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan oleh Pejabat yang berwenang dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung; dan
  - b. penilai dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dikenakan retribusi IMB yang nilainya berdasarkan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Dalam hal dokumen rencana teknis tidak memenuhi persyaratan teknis, maka dokumen rencana teknis dikembalikan untuk diperbaiki.

#### Pasal 57

- (1) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.

#### Pasal 58

- (1) Tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ditetapkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri.

- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung bersifat Ad-hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

#### Pasal 59

- (1) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruangdalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja, serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.
- (3) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.

#### Bagian Kedua Pelaksanaan dan Pengawasan Pasal 60

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Dalam hal pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai sebelum Pengguna/Pemilik memperoleh IMB, maka Satuan Polisi Pamong Praja berwenang memerintahkan untuk penghentian sementara kegiatan tersebut.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berlandaskan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh pejabat yang berwenang.
- (4) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi: pembangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

#### Pasal 61

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan, meliputi:
- a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan, meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan;
  - b. persiapan lapangan, meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi, meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai yang dilaksanakan dan kegiatan masa pemeliharaan konstruksi;
  - d. kegiatan pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi, meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung sesuai dengan dokumen pelaksanaan.

- (2) Penyerahan hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi meliputi terwujud bangunan gedung yang layak fungsi termasuk prasarana dan sarananya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung, dan dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 62

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi;
  - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung dari tahap perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
  - c. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap IMB yang telah diberikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi:
  - a. pemeriksaan kesesuaian fungsi; dan
  - b. persyaratan tata bangunan;

#### Bagian Ketiga Sertifikat Laik Fungsi Pasal 63

- (1) Pemerintah Daerah melalui Dinas Pekerjaan Umum menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (4) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (4) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Tim teknis yang dibentuk oleh Bupati.

Bagian Keempat  
Pemanfaatan  
Pasal 64

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung dilaksanakan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 1  
Pemeliharaan  
Pasal 65

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung harus dilakukan oleh Pemilik/Pengguna, dan dapat menggunakan Penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Kegiatan pemeliharaan meliputi: pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan, dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan, dan kegiatan sejenis lainnya.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang akan digunakan sebagai bahan pertimbangan perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2  
Perawatan  
Pasal 66

- (1) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemilik/Pengguna dan dapat menggunakan Penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang bersertifikat.
- (2) Kegiatan perawatan bangunan gedung meliputi: perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.

- (3) Perbaikan 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) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tatacara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3  
Pemeriksaan Secara Berkala  
Pasal 67

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh pemilik/pengguna, atau dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan yang bersertifikat.
- (2) Pemeriksaan berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung harus dicatat dalam bentuk laporan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan berkala bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4  
Pengawasan Dalam Pemanfaatan  
Pasal 68

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah dan Pemerintah Daerah pada saat pengajuan perpanjangan sertifikat laik fungsi, dan/atau pada saat adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Pemerintah daerah dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Kelima  
Pelestarian  
Pasal 69

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatannya pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta pemanfaatan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 1  
Penetapan Bangunan Gedung  
Yang Dilindungi dan Dilestarikan  
Pasal 70

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan apabila menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2  
Pemanfaatan Bangunan Gedung  
Yang Dilindungi dan Dilestarikan  
Pasal 71

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh Pemilik/pengguna, sesuai dengan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan.
- (2) Dalam hal pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya dan/atau lingkungannya digunakan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, maka pemanfaatannya harus sesuai dengan ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan dan lingkungannya.
- (3) Dalam hal bangunan gedung cagar budaya dan/atau lingkungannya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan tersebut harus dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam  
Pembongkaran  
Pasal 72

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
  - c. tidak memiliki IMB.

- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung yang akan dibongkar kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketujuh  
Merobohkan Bangunan  
Pasal 73

- (1) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat memerintahkan kepada Pemilik bangunan untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan:
  - a. rapuh;
  - b. membahayakan keselamatan umum; atau
  - c. tidak sesuai dengan tata ruang wilayah.
- (2) Dalam hal Pemilik bangunan tidak mematuhi perintah perobohan bangunan sampai dengan batas waktu yang ditentukan, Pemerintah Daerah dapat melakukan perobohan paksa, tanpa ada biaya ganti rugi.

Pasal 74

- (1) Setiap orang atau badan yang akan merobohkan bangunan gedung miliknya, yang tingginya lebih dari 3 (tiga) lantai, agar terlebih dahulu meminta petunjuk atau arahan dari SKPD teknis yang membidangi.
- (2) Petunjuk atau arahan dimaksudkan agar dalam pelaksanaan perobohan bangunan tidak mengganggu ketertiban umum dan keselamatan lingkungan sekitar.
- (3) Permintaan petunjuk disampaikan secara tertulis, yang memuat sekurang-kurangnya:
  - a. nama dan alamat Pemohon;
  - b. keterangan bangunan dan alamat bangunan;
  - c. tujuan atau alasan perobohan;
  - d. rencana tatacara perobohan bangunan.

Pasal 75

- (1) Pejabat pada SKPD teknis yang membidangi, setelah menerima surat permohonan perobohan bangunan, bersama dengan SKPD terkait lainnya, melakukan pemeriksaan terhadap bangunan.
- (2) Dari hasil pemeriksaan lapangan, apabila rencana perobohan yang diajukan tidak akan mengganggu ketertiban umum dan membahayakan keselamatan lingkungan sekitar, maka Pejabat pada SKPD teknis dapat memberikan persetujuan.

- (3) Dalam hal dari hasil pemeriksaan lapangan, rencana perobohan yang diajukan Pemohon, dapat mengganggu ketertiban umum dan membahayakan keselamatan lingkungan sekitar, maka Pejabat pada SKPD teknis dapat memberikan petunjuk atau arahan agar merubah tatacara perobohan bangunan.
- (4) Pelaksanaan perobohan bangunan dilakukan oleh Pemilik dan diawasi oleh Petugas dari SKPD teknis.

BAB VII  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG  
DI DAERAH LOKASI BENCANA  
Pasal 76

Kawasan rawan bencana yang tersebar di Kabupaten Hulu Sungai Utara terbagi dalam 2 (dua) jenis, yaitu daerah rawan longsor dan daerah rawan banjir.

Pasal 77

- (1) Pengaturan zonasi untuk kawasan rawan tanah longsor disusun dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut:
  - a. untuk kawasan lindung, tidak layak dibangun dan mutlak harus dilindungi;
  - b. untuk kawasan budidaya, pembatasan jenis kegiatan yang diizinkan dengan persyaratan yang ketat, kegiatan pariwisata alam secara terbatas, kegiatan hutan kota termasuk ruang terbuka hijau, kegiatan perkebunan tanaman keras dan jaringan drainase.
- (2) Penanganan kawasan rawan tanah longsor dilakukan dengan melakukan penyelidikan geoteknik, kestabilan lereng dan daya dukung tanah untuk kegiatan permukiman, penerapan sistem drainase lereng dan sistem perkuatan lereng yang tepat, rencana transportasi yang mengikuti kontur, tidak mengganggu kestabilan lereng, dan penentuan lokasi dan jalur evakuasi dari pemukiman penduduk.

Pasal 78

- (1) Pemerintah Daerah membuat penetapan batas dataran banjir.
- (2) Pemanfaatan batas dataran banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diizinkan untuk kegiatan antara lain:
  - a. budidaya (pertanian, perkebunan, permukiman, transportasi, perikanan, perdagangan dan jasa, fasilitas umum) dengan tetap memperhatikan sistem drainase yang memadai;
  - b. membuat sumur resapan;
  - c. membuang sampah pada tempat yang telah disediakan;
  - d. membuat tanggul di sepanjang back water;
  - e. memasang pompa pada pertemuan anak-anak sungai dengan Kali Hulu Sungai Utara;
  - f. memanfaatkan sempadan sungai sebagai kawasan hijau; dan
  - g. menentukan lokasi dan jalur evakuasi dari pemukiman penduduk,

Pasal 79

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung yang berada di daerah lokasi rawan bencana.

- (2) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
  - b. pintu keluar darurat, dan
  - c. jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (3) Penyediaan akses evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (4) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB VIII  
KETENTUAN POKOK MENDIRIKAN,  
MENAMBAH, DAN/ATAU MERUBAH BANGUNAN

Bagian Kesatu  
Ketentuan Pokok IMB  
Pasal 80

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan, menambah, dan/atau merubah bangunan, wajib terlebih dahulu memperoleh izin dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.
- (2) Izin mendirikan, menambah, dan/atau merubah bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), yang selanjutnya disingkat IMB, diterbitkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, setelah mendapat pertimbangan dari SKPD Teknis.
- (3) IMB memuat sekurang-kurangnya:
  - a. nama dan alamat pemegang izin;
  - b. nomor dan alamat letak bangunan yang diberikan izin;
  - c. jenis bangunan yang diizinkan (beton, kayu, besi);
  - d. konstruksi bangunan (lantai);
  - e. penggunaan bangunan;
  - f. jarak bangunan dari as jalan, termasuk bangunan ikutannya;
  - g. kewajiban dan larangan pemegang izin; dan
  - h. besarnya retribusi, apabila dikenakan retribusi.

Pasal 81

- (1) Jenis bangunan yang wajib memperoleh IMB meliputi:
  - a. rumah tinggal, rumah toko, rumah makan, toko, termasuk warung/kios;
  - b. supermarket, atau mini market;
  - c. bengkel mobil, sepeda motor, dan alat berat;
  - d. rumah peribadatan;
  - e. perkantoran pemerintah, bangunan pendidikan, rumah sakit
  - f. perkantoran perusahaan, pabrik/industri;
  - g. fasilitas umum;
  - h. SPBU;
  - i. bangunan untuk pemasangan reklame;
  - j. pemasangan gorong-gorong;
  - k. tiang listrik, telepon, tower, antena pemancar;
  - l. show room;

- m. gedung olahraga, kolam renang, lapangan permainan ketangkasan;
- n. pasar;
- o. sarana pelengkap lainnya; dan
- p. bangunan lainnya yang ditetapkan Bupati.

- (2) Jenis bangunan yang wajib memperoleh IMB dan dikenakan retribusi sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB.
- (3) Setiap pemasangan Tiang Listrik, Telepon, Tower, dan/atau Antena Pemancar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf k, wajib melampirkan persetujuan pemilik tanah.
- (4) Dalam hal pembangunan pagar, jembatan/titian penghubung, turap/siring, rabat/selasar, bak tinja, pemasangan gorong-gorong, dan/atau bangunan ikutan lainnya, tidak dijadikan satu paket dengan permohonan IMB semula, maka pembangunannya wajib dimohonkan IMB kembali.

#### Pasal 82

IMB tidak diperlukan dalam hal:

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 meter persegi ( $M^2$ ) dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- b. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan SKPD teknis tidak membahayakan
- c. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektoris dari bangunan semula yang telah mendapat izin membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen.

#### Pasal 83

- (1) Setiap penerbitan IMB harus memperhatikan:
  - a. persyaratan administrasi; dan
  - b. persyaratan teknis bangunan.
- (2) Persyaratan administrasi meliputi:
  - a. fotokopi KTP Pemohon;
  - b. surat keterangan penguasaan fisik tanah seperti: sertifikat/akta tanah/segel tanah/surat keterangan lainnya yang sejenis;
  - c. pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah yang berbatasan; dan
  - d. syarat administrasi lainnya, sebagaimana diatur dalam Pasal 85.
- (5) Persyaratan teknis bangunan, sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. kesesuaian letak dan penggunaan bangunan dengan tata ruang yang berlaku;
  - b. kesesuaian letak bangunan dengan garis sempadan yang ditetapkan Pemerintah Daerah;
  - c. konstruksi bangunan yang tidak membahayakan kepentingan umum;
  - d. estetika bangunan; dan
  - e. kebersihan, kesehatan, dan keindahan lingkungan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

#### Pasal 84

- (1) Permohonan IMB dapat disetujui apabila telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83.

- (2) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menolak permohonan IMB, apabila:
- a. tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83;
  - b. tidak memenuhi persyaratan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
  - c. penggunaannya bertentangan dengan kelestarian, keserasian, dan keseimbangan lingkungan hidup;
  - d. adanya sengketa atas tanah yang dimohon;
  - e. adanya rencana Pemerintah Daerah untuk membangun fasilitas umum pada lokasi tanah yang dimohon, dan pembangunannya tidak mungkin dialihkan ke lokasi lain.
- (3) Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dapat menunda permohonan IMB, apabila:
- a. adanya rencana pemerintah daerah untuk melakukan perubahan terhadap rencana tata ruang yang berlaku; atau
  - b. pemohon belum melunasi retribusi yang diwajibkan kepadanya;
  - c. adanya syarat-syarat lain yang belum dilengkapi pemohon.
- (4) Dalam hal permohonan ditolak atau ditunda, Bupati atau Pejabat yang ditunjuk memberitahukan alasan penolakan/penundaan kepada pemohon.
- (5) Permohonan IMB yang ditolak atau ditunda, dapat diajukan kembali oleh Pemohon setelah alasan penolakan atau penundaan dipenuhi.

Bagian Kedua  
Persyaratan Permohonan IMB  
Pasal 85

- (1) Persyaratan administrasi untuk permohonan IMB, sebagai berikut:
- a. fotokopi KTP Pemohon;
  - b. fotokopi sah sertifikat/akta/segel tanah, atau surat keterangan /pernyataan penguasaan fisik tanah yang diketahui oleh Kepala Desa/Lurah setempat;
  - c. surat pernyataan tidak keberatan dari pemilik tanah yang berbatasan;
  - d. gambar sketsa rencana bangunan dan site plan; dan
  - e. fotokopi lunas PBB tahun berjalan.
- (2) Untuk jenis bangunan kompleks perumahan/real estate, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon IMB juga harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- a. fotokopi izin lokasi;
  - b. fotokopi izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) untuk bangunan yang lebih dari 2000 M<sup>2</sup> atau 0,2 Ha;
  - c. fotokopi gambar konstruksi bangunan skala 1:100
  - d. fotokopi gambar site plan yang disetujui Bupati termasuk pembuatan jalan lingkungan minimal 6 meter dan jalan poros minimal 8 meter sehingga total fasilitas umum dan fasilitas khusus 30-40%
  - e. fotokopi kartu anggota REI dari Pemohon;
  - f. rekomendasi camat setempat;
  - g. fotokopi pengesahan akte pendirian notaris;
  - h. fotokopi SIUP dan TDP.

- (3) Untuk jenis bangunan Industri, selain persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon IMB juga harus melampirkan persyaratan sebagai berikut:
- a. fotokopi izin lokasi;
  - b. fotokopi izin perubahan penggunaan tanah (IPPT) untuk bangunan yang lebih dari 2000 M<sup>2</sup> atau 0,2 Ha;
  - c. fotokopi gambar konstruksi bangunan skala 1:100
  - d. fotokopi sah gambar site plan dan rencana tata bangunan tata prasarana kawasan industri yang disetujui Bupati dengan skala 1:1000
  - e. fotokopi dokumen upaya pengelolaan lingkungan (UKL)-upaya pemantauan lingkungan (UPL) dan/atau AMDAL;
  - f. surat pernyataan kesanggupan memenuhi persyaratan teknis bangunan yang ditetapkan Menteri Pekerjaan Umum, garis sempadan jalan, koefisien dasar bangunan dan koefisien lantai dasar bangunan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - g. fotokopi izin gangguan;
  - h. persetujuan tidak keberatan lingkungan (masyarakat);
  - i. rekomendasi dari camat;
  - j. fotokopi pengesahan akte pendirian perusahaan, SIUP dan TDP.

Bagian Ketiga  
Prosedur Permohonan IMB  
Pasal 86

- (1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati atau Kepala SKPD yang ditunjuk, dengan mengisi blanko Daftar Isian yang telah disediakan.
- (2) Daftar Isian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya memuat:
  - a. nama Pemohon;
  - b. alamat Pemohon;
  - c. jenis bangunan yang akan dibangun;
  - d. luas bangunan (panjang dan lebar);
  - e. letak atau alamat bangunan yang akan dibangun;
  - f. bahan bangunan (beton/kayu/besi/baja);
  - g. penggunaan bangunan;
  - h. jarak bangunan dengan as jalan;
  - i. jarak bangunan dari batas kiri dan kanan minimal 0,5 M atau adanya kesepakatan dari tetangga kiri, kanan, muka, atau belakang;
  - j. hal-hal lain yang lebih lanjut ditetapkan oleh Bupati.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilampiri dengan syarat-syarat sebagaimana diatur dalam Pasal 85.
- (4) Bentuk Daftar Isian lebih lanjut ditetapkan oleh Kepala SKPD yang ditunjuk.

Pasal 87

- (1) Setelah menerima berkas permohonan IMB, Petugas pada SKPD yang ditunjuk melakukan penelitian kelengkapan administrasi terhadap berkas permohonan yang disampaikan.
- (2) Dalam hal berkas permohonan tidak lengkap, maka kepada Pemohon diminta untuk melengkapi.
- (3) Dalam hal berkas permohonan dinyatakan lengkap, maka sebelum IMB diterbitkan, Kepala SKPD yang ditunjuk dengan dibantu oleh SKPD teknis lainnya, Kepala Desa, dan/atau Ketua RT, melakukan pemeriksaan lapangan terhadap obyek bangunan yang dimohon.

## Pasal 88

- (1) Pemeriksaan lapangan dilakukan untuk mengetahui:
  - a. kebenaran data administrasi yang disampaikan;
  - b. kesesuaian letak dan penggunaan bangunan dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku;
  - c. kesesuaian letak bangunan yang direncanakan dengan As Jalan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - d. kesesuaian penggunaan bangunan dengan lingkungan sekitar;
  - e. kesesuaian konstruksi dengan persyaratan teknis bangunan; dan
  - f. kesesuaian bangunan dengan ketentuan lainnya yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal hasil pemeriksaan lapangan ditemukan hal-hal yang tidak sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Kepala SKPD yang ditunjuk meminta kepada Pemohon untuk melakukan penyesuaian.
- (3) Dalam hal hasil pemeriksaan lapangan dinyatakan telah sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka kepada Pemohon diberitahukan bahwa permohonan IMB dapat disetujui dan diminta untuk membayar retribusi sesuai tarif yang berlaku.
- (4) Hasil pemeriksaan lapangan dicatat dalam Berita Acara Pemeriksaan, yang ditandatangani oleh semua anggota Tim Pemeriksa yang hadir.

## Pasal 89

- (1) Paling lambat 14 (empat belas) hari, sejak pemberitahuan permohonan IMB disetujui, Kepala SKPD yang ditunjuk wajib menerbitkan IMB.
- (2) Untuk jenis bangunan yang dikenakan retribusi, maka IMB baru dapat diserahkan kepada Pemohon, setelah Pemohon menyerahkan bukti setor Retribusi IMB.
- (3) Besarnya retribusi dan tata cara pembayaran retribusi mengacu kepada Peraturan Daerah tentang Retribusi IMB.

## Pasal 90

- (1) IMB yang telah diterbitkan dapat dicabut, apabila:
  - a. pemegang IMB tidak menaati kewajiban atau larangan yang termuat dalam IMB;
  - b. dalam pelaksanaan pekerjaan terbukti menyimpang dari izin yang diberikan;
  - c. terdapat keterangan atau persyaratan administrasi yang palsu atau dipalsukan;
  - d. selama 6 (enam) bulan sejak tanggal IMB diterbitkan, tidak melaksanakan pekerjaan.
- (2) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati atau Pejabat yang ditunjuk, dan dilakukan setelah Pemegang IMB diberitahu dan telah diberi teguran dengan patut.
- (3) Dengan dicabutnya IMB, maka kegiatan pembangunan wajib dihentikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat melakukan pembongkaran paksa terhadap bangunan yang IMB-nya dicabut, dengan biaya pembongkaran dibebankan kepada Pemilik Bangunan.

Bagian Keempat  
Pelaksanaan dan Pegawasan IMB  
Pasal 91

- (1) Pelaksanaan pekerjaan, mendirikan, merubah, atau menambah bangunan hanya dapat dimulai setelah IMB diterbitkan.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam IMB.
- (3) Pemasangan patok atau tanda sempadan pagar, garis sempadan bangunan dan/atau ketinggian bangunan, dilaksanakan bersama Petugas yang berwenang.
- (4) Bilamana terdapat sarana dan/atau prasarana daerah yang terkena atau mengganggu kegiatan pembangunan/pekerjaan, maka pemindahan atau pengamanannya dilakukan bersama Petugas yang berwenang, dan biayanya menjadi tanggungjawab Pemegang IMB.

Pasal 92

Kewajiban Pemegang IMB, sebagai berikut:

- a. memasang papan tanda IMB atau menempelkan fotokopi surat IMB ditempat pekerjaan yang mudah terlihat, selama pekerjaan dilaksanakan;
- b. menutup lokasi pekerjaan dengan pagar pengaman, agar tidak membahayakan orang lain dan lingkungan;
- c. tidak menghalangi atau menghambat petugas yang melaksanakan pemeriksaan bangunan;
- d. menyediakan air bersih/minum, kotak PPPK, dan 1 (satu) WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja.

Pasal 93

Untuk bangunan perusahaan kawasan industri atau perusahaan industri yang pekerjaannya telah selesai dilaksanakan, Pemegang IMB wajib menyampaikan laporan tertulis kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk dengan dilengkapi berita acara pemeriksaan dari pengawas dan gambar siap bangunan.

Pasal 94

- (1) Nomor bangunan diberikan pada bangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal
- (2) Penetapan nomor bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bersamaan pada saat IMB diterbitkan.
- (3) Plat nomor bangunan dipasang pada bagian bangunan yang menghadap jalan atau tempat tertentu sehingga mudah diketahui.
- (4) Plat nomor bangunan juga berfungsi sebagai bukti bahwa bangunan telah memiliki IMB.
- (5) Ketentuan lebih-lanjut mengenai tatacara penomoran dan pemberian plat nomor bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 95

Bangunan non rumah tinggal dengan luas bangunan lebih dari 200 m<sup>2</sup> dan/atau ketinggian lebih dari 2 lantai harus dilaksanakan oleh konsultan perencanaan, pelaksana dan pengawas bangunan yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan yang berlaku.

## Pasal 96

- (1) Bupati melalui Satuan Polisi Pamong Praja atau petugas yang ditunjuk berwenang melakukan pengawasan pelaksanaan pekerjaan-pekerjaan bangunan.
- (2) Petugas pengawas berwenang untuk:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat/area/lokasi pelaksanaan pekerjaan setiap saat;
  - b. memeriksa bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
  - c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan-bahan bangunan yang dilarang untuk digunakan dan/atau alat-alat yang dianggap mengganggu dan/atau membahayakan keselamatan umum;
  - d. memberikan surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan ternyata diketahui pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan IMB yang berlaku;
  - e. melaksanakan koordinasi dengan SKPD terkait guna pemanggilan dan/atau penyidikan terhadap pelanggaran pelaksanaan pendirian bangunan.
- (3) Pemegang IMB diwajibkan untuk menghentikan pekerjaan mendirikan bangunan apabila telah mendapat surat perintah penghentian pekerjaan

Bagian Ketujuh  
Ketentuan Pidana  
Pasal 97

- (1) Barang siapa dengan sengaja melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak Rp.50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Pembayaran denda oleh Terpidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan negara dan wajib disetorkan ke Kas Negara.

BAB IX  
LOKASI SARANG BURUNG WALET  
DAN PENGUSAHAANNYA  
Pasal 98

- (1) Lokasi Sarang Burung Walet berada di:
  - a. habitat alami;
  - b. di luar habitat alami.
- (2) Sarang Burung Walet yang berada di habitat alami meliputi:
  - a. kawasan hutan negara;
  - b. kawasan konservasi;
  - c. goa alam dan/atau di luar kawasan yang tidak dibebani hak milik perorangan dan/atau adat.
- (3) Sarang Burung Walet yang berada di luar habitat alami meliputi:
  - a. bangunan;
  - b. rumah/gedung.

- (4) Sarang Burung Walet yang berada di habitat alami dan diluar habitat alami dapat dikelola dan diusahakan atas izin Bupati.
- (5) Untuk mendapatkan izin pengelolaan dan pengusaha Sarang Burung Walet sebagaimana dimaksud pada ayat (4), orang atau badan mengajukan permohonan kepada Bupati dengan melampirkan:
  - a. proposal pengusaha sarang burung walet;
  - b. rekomendasi dari perangkat daerah berdasarkan berita acara hasil pemeriksaan teknis lokasi pengusaha sarang burung walet;
  - c. surat pernyataan bahwa pemohon akan mempekerjakan masyarakat setempat yang diketahui kepala desa/lurah;
  - d. surat pernyataan bahwa yang bersangkutan dalam mengelola dan mengusahakan sarang burung walet mentaati persyaratan teknis yang ditetapkan;
  - e. khusus pengelolaan dan pengusaha sarang burung walet di luar habitat alami harus dilengkapi Izin Gangguan dan IMB.

BAB X  
PERAN MASYARAKAT  
Pasal 99

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dalam bentuk:

- a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
- b. memberi masukan kepada pemerintah dan/atau pemerintah daerah.

Pasal 100

Masyarakat memiliki peran dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung dalam bentuk:

- a. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
- b. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

BAB XI  
PEMBINAAN  
Pasal 101

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

## Pasal 102

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

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

## Pasal 103

- (1) Pengawasan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
- (2) Pemerintah daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan dilakukan kepada pemerintah daerah dan penyelenggara bangunan gedung.
- (5) Pemberdayaan kepada aparat pemerintah daerah dan penyelenggara bangunan gedung berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

BAB XII  
SANKSI

## Pasal 104

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif dan/atau sanksi pidana.

## Pasal 105

- (1) Sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara/tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. pembekuan IMB;
  - f. pencabutan IMB;.

- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan/atau
  - i. pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
  - (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

#### Pasal 106

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dengan pidana sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur bangunan gedung, jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana sesuai peraturan perundang-undangan yang mengatur bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dipidana sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

#### Pasal 107

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda sesuai undang-undang yang mengatur bangunan.

### BAB XIII PENYIDIKAN Pasal 108

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang tertentu, sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:

- a. menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana yang disangkakan, agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau Badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana yang disangkakan;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau Badan sehubungan dengan tindak pidana dimaksud;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana yang disangkakan;
  - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dimaksud;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana yang disangkakan;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB XIV  
PERATURAN PERALIHAN  
Pasal 109

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, dan telah memiliki IMB berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, dianggap telah memiliki IMB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bangunan yang telah ada sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini, tetapi belum memiliki IMB, paling lambat 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini, wajib telah memiliki IMB.
- (3) Penyesuaian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun.
- (4) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan rencana Pemerintah Daerah.

- (5) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 110

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Nomor 31 Tahun 2001 tentang Ketentuan Pokok Mendirikan, Menambah, atau Merubah Bangunan ( Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara Nomor 30 Tahun 2001, Seri C, Nomor 1 ) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 111

Peraturan Daerah ini berlaku mulai tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Utara.

Ditetapkan di Amuntai  
pada tanggal 3 Januari 2013

**BUPATI HULU SUNGAI UTARA,**

**CAP / TTD**

**H. ABDUL WAHID.HK.**

Diundangkan di Amuntai  
pada tanggal 3 Januari 2013

**Pt.SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN  
HULU SUNGAI UTARA,**

**CAP / TTD**

**H. S U Y A D I**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI UTARA  
TAHUN 2013 NOMOR 4.



SALINAN SESUAI ASLINYA  
**KEPALA BAGIAN HUKUM,**

**Drs. H. SOFIAN SYAHRANI, M.Si**  
Pembina Tingkat I ( IV/b )  
NIP. 19660110 198602 1003