



BUPATI HULU SUNGAI SELATAN
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
NOMOR 7 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

- Menimbang** : a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungan;
- b. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan bagi lingkungannya;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan 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 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
10. 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);
11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
12. 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);
13. 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);
14. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252);
15. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Untuk Kepentingan Umum (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 22, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5280);
16. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 224, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
17. 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);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5019); 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);
 19. 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);
 20. 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);
 21. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4494) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 44 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2005 tentang Jalan Tol (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 88, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5019);
 22. 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);
 23. 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);
 24. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
 25. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
 26. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

- 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
 28. 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);
 29. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
 30. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
 31. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
 32. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 34/PERMEN/M/2006 tentang Pedoman Umum Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana Dan Utilitas Kawasan Perumahan;
 33. 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;
 35. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
 36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
 37. 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;
 38. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);
 39. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 30 Tahun 2007 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi Lembaga Teknis Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2007 Nomor 30, Tambahan Lembaga Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 113) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan

Daerah Nomor 2 Tahun 2012 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 30 Tahun 2012 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi Lembaga Teknis Daerah dan Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2012 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 2);

40. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 13 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2011 Nomor 13, Tambahan Lembaga Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 13);
41. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 2 Tahun 2013 Tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaga Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 2);
42. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3 Tahun 2014 Tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2014 Nomor 33, Tambahan Lembaga Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
dan
BUPATI HULU SUNGAI SELATAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
3. Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Selatan.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
5. Pemerintah Pusat, selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan Pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

6. Dinas adalah Dinas Teknis yang menangani Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang menangani Bangunan Gedung di Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
8. 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.
9. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
10. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
11. Bangunan Gedung Adat merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
12. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional merupakan Bangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari kegiatan adat.
13. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
14. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kabupaten pada lokasi tertentu.
15. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
16. Sertifikasi Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikasi yang diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hasil pemeriksaan kalaikan fungsi Bangunan Gedung baik secara administrasi maupun teknis untuk dapat dimanfaatkan.
17. Permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
18. Garis Sempadan Bangunan Gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankan mendirikan Bangunan Gedung dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau tepi jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.

19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung dan luas lahan perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas lahan perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Ruang terbuka hijau pekarangan adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan Bangunan Gedung dan terletak pada persil yang sama.
24. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari peraturan pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
25. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
27. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
28. Peraturan zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam bentuk rencana rinci tata ruang.
29. Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan yang selanjutnya yang disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
30. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
31. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan pra rencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas

- rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman atau standar teknis yang berlaku.
32. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran Bangunan Gedung.
 33. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
 34. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan saranya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
 35. Laik fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
 36. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung serta prasarana dan sarananya agar selalu layak fungsi.
 37. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
 38. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
 39. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk asalnya.
 40. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
 41. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna Bangunan Gedung.
 42. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, sekelompok orang atau perkumpulan orang yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.
 43. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik Bangunan Gedung yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
 44. Penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis Bangunan Gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.

45. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.
46. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
47. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai IMB yang diangkat oleh pemilik Bangunan Gedung.
48. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
49. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adaah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
50. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung apresiasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintahan/Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
51. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
52. Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung dengan tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
53. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran tentang hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
54. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan penegakan hukum.

BAB II MAKSUD, TUJUAN, DAN LINGKUP

Bagian Kesatu Maksud

Pasal 2

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai peraturan lebih lanjut dari Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah.

Bagian Kedua Tujuan

Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk:

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

Bagian Ketiga Lingkup

Pasal 4

- (1) Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, TABG, peran masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, penyidikan, sanksi administratif dan peralihan.
- (2) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka harus mengikuti peraturan perundang-undangan yang mengaturnya.

BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 5

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi:

- a. Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
- b. Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
- c. Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
- d. Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
- e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat resiko bahaya tinggi; dan
- f. Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

- (1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. Bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. Bangunan rumah tinggal deret;
 - c. Bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. Bangunan rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. Bangunan masjid, musholla, langgar, surau;
 - b. Bangunan gereja, kapel;
 - c. Bangunan pura;
 - d. Bangunan vihara;
 - e. Bangunan kelenteng; dan
 - f. Bangunan keagamaan dan sebutan lainnya.
- (3) Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non perkantoran, dan sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, *mall* dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung pabrik;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
 - f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, Gedung parkir dan sejenisnya; dan

- h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial budaya dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, Gedung kesenian, Bangunan Gedung adat, dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia dan laboratorium lainnya; dan
 - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, Gedung olahraga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya yang tinggi, meliputi:
- a. Bangunan Gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. Bangunan Gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan/atau
 - c. Bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. Bangunan rumah dengan toko (ruko);
 - b. Bangunan rumah dengan kantor (rukan);
 - c. Bangunan Gedung *mall*-apartemen-perkantoran;
 - d. Bangunan Gedung *mall*-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
 - e. Bangunan sejenisnya.

Pasal 7

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal (5) diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
- a. Bangunan Gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki ompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain *prototype*;

- b. Bangunan Gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana; dan
 - c. Bangunan Gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanen meliputi:
- a. Bangunan Gedung darurat atau sementara yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
 - b. Bangunan Gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
 - c. Bangunan Gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai unsur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi:
- a. Tingkat resiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen, unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
 - b. Tingkat resiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang; dan
 - c. Tingkat resiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (6) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa di wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan berdasarkan tingkat kerawanan akan bahaya gempa.
- (7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
- a. Bangunan Gedung di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi padat, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.
- (8) Klasifikasi berdasarkan tinggi Bangunan Gedung meliputi:
- a. Bangunan Gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 lantai;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 lantai sampai dengan 8 lantai; dan
 - c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 lantai.

- (9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
- a. Bangunan Gedung milik negara, yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: Gedung kantor dinas, Gedung sekolah, Gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
 - b. Bangunan Gedung milik perorangan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; dan
 - c. Bangunan Gedung milik badan usaha, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.
- (10) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tipologi lokasinya:
- a. Bangunan Gedung di lokasi perkotaan dengan kondisi lahan yang datar;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi rawa dengan kondisi lahan berupa rawa; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi pegunungan dengan kondisi lahan dengan kemiringan lahan tertentu.

Pasal 8

- (1) Penentuan klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari Gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, atau RTBL.
- (3) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Penetapan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh pemerintah.

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung.

- (5) Perubahan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam izin mendirikan Bangunan Gedung, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan pemerintah.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 10

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
- a. Status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - c. IMB.
- (3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:
- a. Persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
 1. Persyaratan peruntukan lokasi;
 2. Intensitas Bangunan Gedung;
 3. Arsitektur Bangunan Gedung;
 4. Pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung tertentu; dan
 5. Rencana tata bangunan dan lingkungan untuk kawasan yang termasuk dalam Peraturan Bupati tentang RTBL.
 - b. Persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas:
 1. Persyaratan keselamatan;
 2. Persyaratan kesehatan;
 3. Persyaratan kenyamanan; dan
 4. Persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat baik atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.

- (3) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, Bangunan Gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik Bangunan Gedung.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (5) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
- (6) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
- (7) Bangunan Gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam keterangan rencana kabupaten.

Paragraf 2

Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh pemerintah.
- (2) Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.
- (3) Status kepemilikan bangunan adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (4) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupati untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan yang baru.
- (6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) oleh pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.
- (7) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
- (8) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung kecuali sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga **Persyaratan Teknis Bangunan Gedung**

Pasal 13

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 14

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Pasal 15

- (1) Bangunan Gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Pemerintah Daerah wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR, dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan dan garis sempadan bangunan.
- (4) Bangunan Gedung yang dibangun di atas prasarana dan sarana umum, di bawah prasarana dan sarana umum, di bawah atau di atas air, di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi, di daerah berpotensi bencana alam, dan di kawasan keselamatan operasional penerbangan (KKOP) harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Daerah dan/atau instansi terkait lainnya.
- (5) Dalam hal ketentuan mengenai peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diatur sementara dalam Peraturan Bupati.

Pasal 16

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada Pemilik Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RTDR, dan/atau RTBL.

- (2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan Koefisien Daerah Hijau (KDH) pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.
- (3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang, dan rendah.
- (4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.
- (5) Jarak antara Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan Gedung dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.
- (6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam Peraturan Bupati yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan TABG.

Pasal 18

- (1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.
- (3) Ketentuan KDB yang telah ditentukan adalah:
 - a. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan permukiman adalah sebesar 50-80%;
 - b. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan perdagangan dan jasa adalah sebesar 50-80%;
 - c. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan pendidikan adalah sebesar 40-60%;
 - d. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan peribadatan adalah sebesar 50-60%;
 - e. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan kesehatan adalah sebesar 50-60%;
 - f. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan pemerintahan adalah sebesar 50-60%; dan
 - g. Besaran KDB untuk jenis penggunaan lahan ruang terbuka hijau (RTH) adalah sebesar 0-10%.

Pasal 19

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan, dan kenyamanan bangunan.
- (2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau

pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung dalam Peraturan Bupati.

- (3) Ketentuan besaran KDH yang telah ditentukan adalah:
- a. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan permukiman adalah sebesar 20-50%;
 - b. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan perdagangan dan jasa adalah sebesar 20-50%;
 - c. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan pendidikan adalah sebesar 40-60%;
 - d. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan peribadatan adalah sebesar 40-50%;
 - e. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan kesehatan adalah sebesar 40-50%;
 - f. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan pemerintahan adalah sebesar 40-50%; dan
 - g. Besaran KDH untuk jenis penggunaan lahan ruang terbuka hijau (RTH) adalah sebesar 90-100%.

Pasal 20

- (1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besaran KLB yang telah ditentukan adalah:
- a. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan permukiman adalah sebesar 0,5-1,6;
 - b. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan perdagangan dan jasa adalah sebesar 0,5-3,2;
 - c. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan pendidikan adalah sebesar 0,4-1,2;
 - d. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan peribadatan adalah sebesar 0,5-1,2;
 - e. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan kesehatan adalah sebesar 0,5-1,2;
 - f. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan pemerintahan adalah sebesar 0,5-1,8; dan
 - g. Besaran KLB untuk jenis penggunaan lahan ruang terbuka hijau (RTH) adalah sebesar 0-0,1.

Pasal 21

- (1) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
- (2) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.

- (3) Ketentuan besaran jumlah lantai bangunan disesuaikan dengan rekomendasi oleh tim teknis Bangunan Gedung

Pasal 22

- (1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Garis sempadan Bangunan Gedung meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.
- (3) Garis sempadan sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping dan belakang.
- (4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah.
- (5) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
- (6) Garis Sempadan Bangunan terhadap muka jalan dan tepi sungai ditentukan berdasarkan pada ketentuan garis sempadan yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang IMB.
- (7) Garis Sempadan Bangunan terhadap tepi sungai tidak berlaku untuk daerah rawa.
- (8) Garis Sempadan Bangunan terhadap jaringan listrik tegangan tinggi ditentukan minimum sebagai berikut:
 - a. Pada lokasi Bangunan Beton, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 20 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 20 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;
 - b. Pada lokasi Pompa bensin, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 20 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter. SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 20 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, Sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;
 - c. Pada lokasi Penimbunan bahan bakar, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 50 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 50 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;
 - d. Pada lokasi Pagar, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 3 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 3 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;
 - e. Pada lokasi Lapangan terbuka, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 6,5 meter dan SUTT dengan

besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 15 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;

- f. Pada lokasi Jalan Raya, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 8 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 15 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;
- g. Pada lokasi Pepohonan, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 3,5 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 8,5 meter, SUTM sejauh 2,5 meter, dan SUTR sejauh 1,5 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 0,5 meter dan SKTR sejauh 0,3 meter;
- h. Pada lokasi Bangunan Tahan Api, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 3,5 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 8,5 meter, SUTM sejauh 20 meter, dan SUTR sejauh 20 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 20 meter dan SKTR sejauh 20 meter;
- i. Pada lokasi Rel Kereta Api, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 8 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 15 meter, SUTM sejauh 20 meter, dan SUTR sejauh 20 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 20 meter dan SKTR sejauh 20 meter;
- j. Pada lokasi Jembatan Besi/ Tangga/ Kereta Listrik, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 3 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 8,5 meter, SUTM sejauh 20 meter, dan SUTR sejauh 20 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 20 meter dan SKTR sejauh 20 meter
- k. Pada lokasi Dari titik tertinggi tiang kapal, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 3 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 8,5 meter, SUTM sejauh 20 meter, dan SUTR sejauh 20 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 20 meter dan SKTR sejauh 20 meter;
- l. Pada lokasi Lapangan Olahraga, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 2,5 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 14 meter, SUTM sejauh 20 meter, dan SUTR sejauh 20 meter sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 20 meter dan SKTR sejauh 20 meter; dan
- m. Pada lokasi SUTT lainnya, penghantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, televisi dan kereta gantung, jarak garis sempadan pada SUTT dengan besaran daya 66KV sejauh 3 meter dan SUTT dengan besaran daya 150KV sejauh 20 meter, SUTET dengan besaran daya 500KV sejauh 8,5 meter, SUTM sejauh 20 meter, dan SUTR sejauh 20 meter, sedangkan untuk saluran kabel pada SKTM sejauh 20 meter dan SKTR sejauh 20 meter.

Pasal 23

- (1) Jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (2) Jarak antar bangunan dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kaveling/persil dan/atau per kawasan.
- (3) Penetapan jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah.
- (4) Penetaan jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan fasilitas umum.
- (5) Ketentuan besarnya jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 24

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

Pasal 25

- (1) Persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi RDTR dan/atau Peraturan Bupati tentang RTBL.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakter arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung yang didirikan berdampingan dengan Bangunan Gedung yang dilestarikan harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur Bangunan Gedung yang dilestarikan.
- (4) Pemerintah Daerah dapat mengatur kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (5) Penerapan arsitektur lokal yang dapat diterapkan adalah sebagai berikut:
 - a. Jenis arsitektur Banjar seperti Bubungan Tinggi, dan Gajah Manyusu dapat digunakan pada fungsi bangunan perkantoran pemerintahan, bangunan pariwisata, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, bangunan sosial, dan bangunan budaya lainnya;
 - b. Jenis arsitektur banjar seperti Balai Laki, Palimasan, dan Palimbangan dapat digunakan pada fungsi bangunan perkantoran

swasta, bangunan sarana transportasi, bangunan militer, bangunan peribadatan; dan

- c. Jenis arsitektur Non Banjar/modern dapat digunakan pada fungsi bangunan perumahan, bangunan perdagangan dan jasa, bangunan campuran.

Pasal 26

- (1) Bentuk denah Bangunan Gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa.
- (2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
- (3) Bentuk denah Bangunan Gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
- (4) Atap dan dinding Bangunan Gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 27

- (1) Persyaratan tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung dan keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi Bangunan Gedung yang memerlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
- (3) Ruang dalam Bangunan Gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
- (4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung tetap memenuhi ketentuan penggunaan Bangunan Gedung dan dapat menjamin keamanan, keselamatan bangunan dan kebutuhan kenyamanan bagi penghuninya.
- (5) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (*peil*) bebas banjir yang ditetapkan balai sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai ditetapkan tersendiri.
- (6) Tinggi lantai dasar suatu Bangunan Gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 meter di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
- (7) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
- (8) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
 - a. Minimal 15 cm dan maksimal 45 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;

- b. Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
- c. Dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf (a) tidak berlaku untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 28

- (1) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana Bangunan Gedung.
- (2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan;
 - b. Persyaratan ruang sempadan Bangunan Gedung;
 - c. Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
 - d. Ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
 - e. Daerah hijau pada bangunan;
 - f. Tata tanaman;
 - g. Sirkulasi dan fasilitas parkir;
 - h. Pertandaan; dan
 - i. Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung.

Pasal 29

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (2) huruf (a) sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan Bangunan Gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas.
- (2) Persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk garis sempadan bangunan, koefisien dasar bangunan, koefisien dasar hijau, koefisien lantai bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

Pasal 30

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf (b) harus mengindahkan keserasian lanskap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
- (2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lanskap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki,

jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 31

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan *basement* dan besaran koefisien tapak *basement* ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
- (2) Untuk penyediaan ruang terbuka hijau pekarangan yang memadai, lantai *basement* pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap *basement* kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 32

- (1) Daerah hijau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf (e) dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) Daerah hijau bangunan merupakan bagian dari kewajiban permohonan IMB untuk menyediakan ruang terbuka hijau pekarangan dengan luas maksimum 25%.

Pasal 33

Tata tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf (f) meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 34

- (1) Sistem parkir terdiri dari sistem parkir *off-street* dan *on-street*.
- (2) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
- (3) Parkir *on-street* yang diarahkan dengan menggunakan sudut 0° (sejajar) sampai parkir < 60°. Untuk kawasan yang mempunyai dimensi jalan memadai (rumija > 12 meter) dapat menggunakan parkir *on-street* maksimal sudut 60°. Sedangkan kawasan dengan dimensi jalan kurang memadai (rumija < 12 meter) menggunakan sistem parkir *on-street* sudut 0°.
- (4) Ketentuan parkir *on-street* disesuaikan dengan kondisi intensitas kendaraan yang ada.
- (5) Disekitar persimpangan radius 10 meter dari ujung belokan dibebaskan dari parkir *on-street*.
- (6) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 28 ayat (2) huruf (g) harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.
- (7) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf (g) tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas serta tidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.

Pasal 35

Pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf (h) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kaveling, dan/atau ruang publik tidak boleh berukuran lebih besar dari elemen bangunan/pagar serta tidak boleh mengganggu karakter yang diciptakan/dipertahankan.

Pasal 36

- (1) Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Pasal 37

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

Pasal 38

- (1) Rencana tata bangunan dan lingkungan atau RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan Bangunan Gedung serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
- (3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
- (4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan suatu penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan

suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

- (5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
- (6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat dan berkelanjutan.
- (7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.
- (8) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru, pembangunan sisipan parsial, peremajaan kota, pembangunan kembali wajah perkotaan, pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan, dan pelestarian kawasan.
- (9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.

Pasal 39

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Pasal 40

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri dari persyaratan keselamatan Bangunan Gedung, persyaratan kesehatan Bangunan Gedung, persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung dan persyaratan kemudahan Bangunan Gedung.

Pasal 41

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 meliputi persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan bangunan terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 42

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana diatur dalam Pasal 41 meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung, pembebanan pada Bangunan Gedung, struktur atas Bangunan Gedung, struktur bawah Bangunan Gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.
- (2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. Fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
 - b. Berpengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur, dan serangga perusak;
 - c. Pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur Bangunan Gedung sesuai dengan zona gempanya;
 - d. Struktur bangunan yang direncanakan secara detail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
 - e. Struktur bawah Bangunan Gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
 - f. Keandalan Bangunan Gedung.
- (3) Pembebanan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisa dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara, atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan Gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan Gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.
- (4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
 - a. Konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan Gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-2847-1992 Tata cara perhitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan Gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru; SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru; SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton rpacetak dan prategang untuk Bangunan Gedung;

- b. Konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
 - c. Konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk Bangunan Gedung, tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. Konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu berdasarkan pedoman dan standar terkait; dan
 - e. Konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.
- (5) Struktur bawah Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.
 - (6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya Bangunan Gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.
 - (7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.
 - (8) Keselamatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
 - (10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI.

Pasal 43

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.

- (3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi tertentu.
- (4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan Gedung, atau edisi terbaru; dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna Gedung dalam keadaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.
- (6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.
- (7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
- (8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung.

Pasal 44

- (1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.
- (2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.
- (3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru; SNI-040225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru; SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya

listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Pasal 45

- (1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya peledak, yang meliputi prosedur, peralatan, dan petugas pengamanan.
- (3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang memungkinkan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.
- (6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan standar teknis yang terkait.

Pasal 46

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

Pasal 47

- (1) Sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.
- (3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 05-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 48

- (1) Sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung pelayanan umum harus mempunyai untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam Bangunan Gedung.
- (3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. Mempunyai tingkat iluminasi yang diisyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/pantulan;
 - b. Sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada Bangunan Gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
 - c. Harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.
- (4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru: SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru: SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 49

- (1) Sistem sanitasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 dapat berupa sistem air minum dalam Bangunan Gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitas sanitasi dalam Bangunan Gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).
- (2) Sistem air minum dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.
- (3) Persyaratan air minum dalam Bangunan Gedung harus mengikuti:
 - a. Kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan pedoman teknis mengenai sistem *plumbing*;
 - b. SNI 03-6481-2000 Sistem *plumbing* 2000, atau edisi terbaru; dan
 - c. Pedoman teknis terkait lainnya.

Pasal 50

- (1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

- (2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.
- (3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem *plumbing* 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkat bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 51

- (1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas *hiperbank*, klinik bersalin, dan fasilitas kesehatan lainnya.
- (2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vakum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian, dan pemeliharannya.
- (3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 Keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan, atau edisi terbaru dan/atau standar baku/pedoman teknis terkait.

Pasal 52

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap Bangunan Gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.
- (3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan Gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 53

- (1) Sistem sanitasi dalam Bangunan Gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada Bangunan Gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.

- (3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.
- (4) Pengembangan perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.
- (5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.
- (6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratorium dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak mengganggu lingkungan.

Pasal 54

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

Pasal 55

Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 56

- (1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antar ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
- (2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 57

- (1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.

- (2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada Bangunan Gedung atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung atau edisi terbaru dan/atau standar baku dan/atau pedoman teknis terkait.

Pasal 58

- (1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam Gedung tidak terganggu bangunan lain di sekitarnya,
- (2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. Gubahan masa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
 - b. Pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH.
- (4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
 - a. Rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. Keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang ada di sekitar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH; dan
 - c. Pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam standar teknis terkait.

Pasal 59

- (1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam Bangunan Gedung maupun lingkungannya.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar Bangunan Gedung.
- (3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam standar teknis mengenai tata cara

perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung.

Pasal 60

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

Pasal 61

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil, dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil, dan lanjut usia.
- (3) Bangunan Gedung umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.
- (4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna Bangunan Gedung.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antara ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.
- (6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

Pasal 62

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung berupa tangga, ram, lift, tangga berjalan (eskalator), atau lantai berjalan (*travelator*).
- (2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi Bangunan Gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan pengguna Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan Gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.
- (4) Setiap Bangunan Gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar Bangunan Gedung.
- (5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam Gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

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

Pasal 63

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
 - d. Mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - e. Mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
 - e. Mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. Mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. Tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - e. Mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
 - f. Mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. Sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. Telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. Khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran

Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) – nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;

- d. Khusus untuk menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
- e. Mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
- f. Mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

Bagian Kelima
Persyaratan Bangunan Gedung Adat Tradisional, Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

Paragraf 1
Bangunan Gedung Dengan Gaya/Langgam Tradisional

Pasal 64

- (1) Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi perkantoran, dan/atau fungsi sosial dan budaya.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai dengan ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1).

Pasal 65

- (1) Bangunan Gedung Adat Tradisional meliputi bangunan adat Banjar dan bangunan adat Pangung.
- (2) Pemerintah daerah bertanggungjawab melestarikan, melindungi, dan memelihara bangunan adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 66

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional

Pasal 67

- (1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan digabung, direhabilitasi atau direnovasi.

- (2) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.
- (3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mempertimbangkan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwajibkan untuk Bangunan Gedung milik Pemerintah Daerah dan/atau Bangunan Gedung milik pemerintah di daerah dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.
- (6) Ketentuan dan tata cara penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3 Kearifan Lokal

Pasal 68

- (1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Bangunan Gedung lama atau adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan:
 - a. Sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur Bangunan Gedung; dan
 - b. Sebagai inspirasi untuk ciri kabupaten atau bagian wilayah kabupaten untuk membangun Bangunan Gedung baru.
- (4) Pemerintah kabupaten memelihara keahlian bidang Bangunan Gedung/ rumah adat/ tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (5) Bangunan Gedung yang oleh pemerintah daerah dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/idiom tradisional.
- (6) Bangunan Gedung adat/tradisional yang harus dipertahankan adalah bangunan Balai Adat yang merupakan warisan kearifan lokal dalam pembangunan bangunan.

Bagian Keenam
Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen
dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 69

- (1) Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
- (2) Bangunan Darurat atau Sementara adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 Tahun.
- (3) Bangunan Gedung semi permanen dan darurat merupakan Bangunan Gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Kabupaten Hulu sungai selatan yang terbagi menjadi 3 kawasan yaitu kawasan pegunungan, kawasan rawa, dan kawasan perkotaan memiliki karaktersitik bangunan semi permanen yang hampir sama.

Bagian Ketujuh
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Paragraf 1
Umum

Pasal 70

- (1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan bencana tanah longsor, kawasan rawan banjir, dan kawasan rawan angin puting beliung.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur suatu kawasan rawan bencana sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Paragraf 2
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Tanah Longsor

Pasal 71

- (1) Kawasan rawan tanah longsor merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah atau material campuran.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mengantisipasi kerusakan Bangunan Gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat longsor tanah pada tapak.
- (5) Kawasan yang termasuk kedalam kawasan rawan bencana longsor antara lain Kecamatan Padang Batung, Kecamatan Loksado, dan Kecamatan Telaga Langsat.
- (6) Pembangunan bangunan dan Gedung pada kawasan bencana longsor akan mengedepankan:
 - a. Pelaksanaan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana alam; dan
 - b. Mengurangi beberapa aktivitas manusia yang tidak terkendali dalam mengeksploitasi alam.

Paragraf 3
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir

Pasal 72

- (1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

- (5) Pembangunan bangunan dan Gedung pada kawasan bencana banjir dilaksanakan dengan mengedepankan Perencanaan sistem infrastruktur permukiman yang komprehensif dan perencanaan infrastruktur permukiman bantaran sungai.

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Angin Puting Beliung

Pasal 73

- (1) Kawasan rawan angin puting beliung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin puting beliung.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
- (3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat mengatur mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan angin puting beliung dalam Peraturan Bupati.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat angin puting beliung.
- (5) Kawasan yang termasuk kedalam kawasan rawan angin puting beliung yaitu yang merupakan daerah dengan karakteristik rawa dan perkotaan antara lain Kecamatan Kandangan, Kecamatan Kalumpang, Kecamatan Daha Utara, Kecamatan Daha Barat dan Kecamatan Daha Selatan.
- (6) Pembangunan bangunan dan Gedung pada kawasan bencana angin puting beliung dengan mengedepankan:
 - a. Melaksanakan penataan ruang yang berbasis mitigasi bencana alam
 - b. Mengurangi beberapa aktivitas manusia yang tidak terkendali dalam mengeksploitasi alam.
 - c. Membuat pedoman penataan ruang kawasan yang berpotensi rawan bencana angin puting beliung.

Paragraf 5

Tata Cara dan Persyaratan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Pasal 74

Tata cara dan persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud Pasal 70 ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB V
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 75

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses perencanaan konstruksi.
- (3) Kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan, secara berkala, perpanjangan sertifikat laik fungsi dan pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
- (5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan dan pembongkaran.
- (6) Di dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggaraan Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan Gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 76

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

Pasal 77

- (1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan Bangunan Gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana *rooftop*.
- (2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar *prototype*.

- (3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 78

- (1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung hunian tempat tinggal sederhana, Bangunan Gedung hunian deret sederhana, dan Bangunan Gedung darurat.
- (3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
- (4) Perencanaan teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Paragraf 3 Dokumen Rencana Teknis

Pasal 79

- (1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (4) meliputi:
 - a. Gambar rencana teknis berupa rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/elektrikal;
 - b. Gambar detail;
 - c. Syarat-syarat umum dan syarat teknis;
 - d. Rencana anggaran biaya pembangunan; dan
 - e. Laporan perencanaan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui, dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:

- a. Mempertimbangkan TABG untuk Bangunan Gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
 - b. Mempertimbangkan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
 - c. Koordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh pemerintah.
- (4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagai dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

Paragraf 4
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 80

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidanya sesuai dengan klasifikasinya.
- (2) Penyedia jasa perencana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. Perencana arsitektur;
 - b. Perencana struktur;
 - c. Perencana mekanikal;
 - d. Perencana elektrik; dan
 - e. Perencana pemipaan (*plumber*);
 - f. Perencana proteksi kebakaran; dan
 - g. Perencana tata lingkungan.
- (3) Lingkungan layanan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung meliputi:
 - a. Penyusunan konsep perencanaan;
 - b. Prarencana;
 - c. Pengembangan rencana;
 - d. Rencana detail;
 - e. Pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - h. Penyusunan petunjuk pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Perencanaan teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi

Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 81

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (3) Pelaksana Bangunan Gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksanaan bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 82

- (1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan, dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Pasal 83

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.
- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyediaan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan apa yang telah dilaksanakan serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud Bangunan Gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan

pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

- (6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 84

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

Paragraf 3

Petugas Pengawas Pelaksanaan Kontruksi

Pasal 85

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) berwenang:

- a. Memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenalan dan surat tugas;
- b. Menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja sayarat-syarat dan IMB; dan
- c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum.

Paragraf 4

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 86

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.
- (4) Pemerintah Daerah dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap

bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan Bangunan Gedung.

- (5) Dalam hal belum tentu terdapat pengkaji teknis Bangunan Gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 87

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

Pasal 88

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

Pasal 89

Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada dilakukan oleh pemerintah atas beban APBD.

Pasal 90

- (1) Pemerintah daerah, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung, dalam proses penerbitan SLF Bangunan Gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunia rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Dalam hal ini di instansi Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Daerah dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.
- (3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung

Pasal 91

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

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

Paragraf 6 **Pendataan Bangunan Gedung**

Pasal 92

- (1) Pemerintah Daerah melalui Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait wajib melakukan pendataan Bangunan Gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (2) Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan Bangunan Gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan Bangunan Gedung.

- (4) Pemerintah Daerah Satuan Kerja Perangkat Daerah terkait wajib menyimpan secara tertib data Bangunan Gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (5) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan koordinasi dengan pemerintah.

Bagian Keempat Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 93

Kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 94

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh SLF.
- (2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2 Pemeliharaan

Pasal 95

- (1) Kegiatan pemeliharaan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna bangunan harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan Gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
- (4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Pasal 96

- (1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 meliputi perbaikan dan/atau penggantian Bangunan Gedung komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.
- (3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
- (5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 3 Pemeriksaan Berkala

Pasal 97

- (1) Pemeriksaan berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 93 dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.
- (3) Lingkup pelayanan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
 - b. Kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis tidak termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
 - c. Kegiatan analisis dan evaluasi; dan
 - d. Kegiatan penyusunan laporan.
- (4) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Paragraf 4
Perpanjangan SLF

Pasal 98

- (1) Perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku SLF bangunan tersebut telah habis.
- (2) Ketentuan masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) yaitu:
 - a. Untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan SLF);
 - b. Untuk Bangunan Gedung hunian rumah tempat tinggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
 - c. Untuk Bangunan Gedung hunian rumahtinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya, dan Bangunan Gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pengurusan perpanjangan SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
 - a. Laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;
 - b. Daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - c. Dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan atau rekomendasi.
- (5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
 - a. Surat permohonan perpanjangan SLF;
 - b. Surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas materai yang cukup;
 - c. *As built drawings*;
 - d. Fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
 - e. Fotokopi dokumen status hak atas tanah;
 - f. Fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
 - g. Rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
 - h. Dokumen SLF Bangunan Gedung yang terakhir.
- (6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

- (7) SLF selambatnya disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.

Pasal 99

Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 100

Pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah:

- a. Pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
- b. Adanya laporan dari masyarakat; dan
- c. Adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 6

Pelestarian

Pasal 101

- (1) Pelestarian Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan, dan pemugaran dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.
- (2) Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan perundangan-undangan.

Paragraf 7

Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 102

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

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

Paragraf 8
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan

Pasal 103

- (1) Bangunan Gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi Bangunan Gedung cagar budaya dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (3) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya wajib melindungi Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (5) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (6) Besarnya insentif untuk melindungi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 104

- (1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung cagar budaya dapat dilakukan dan dibiayai oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan lahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan tingkatan klasifikasinya.

Bagian Kelima Pembongkaran

Paragraf 1 Umum

Pasal 105

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

Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

Pasal 106

- (1) Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;
 - c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
 - d. Bangunan Gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
- (3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan

pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Daerah.

- (5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah menetapkan Bangunan Gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat persetujuan pembongkaran dari Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.
- (6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran menjadi beban pemerintah.

Paragraf 3 Rencana Teknis Pembongkaran

Pasal 107

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

Paragraf 4 Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 108

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/jasa Pengguna Bangunan Gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.
- (3) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah

pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban biaya pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung.

Paragraf 5
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 109

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

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pascabencana

Paragraf 1
Penanggulangan Darurat

Pasal 110

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

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan

Pasal 111

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

Bagian Ketujuh
Rehabilitasi Pascabencana

Pasal 112

- (1) Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.
- (2) Bangunan Gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/lembaga terkait.
- (7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. Pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. Pemberian desain *prototype* yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. Pemberian bantuan konsultasi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan Gedung;

- d. Pemberian kemudahan kepada pemohon SLF; dan/atau
 - e. Bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah.
- (11) Tata cara penerbitan SLF Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi, pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91.

Pasal 113

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

BAB VI TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Pembentukan TABG

Pasal 114

- (1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
- (2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Peraturan Daerah ini dinyatakan berlaku.

Pasal 115

- (1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:
 - a. Pengarah.
 - b. Ketua.
 - c. Wakil ketua.
 - d. Sekretaris.
 - e. Anggota.
- (2) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:
 - a. Asosiasi profesi;
 - b. Masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan Gedung termasuk masyarakat adat;
 - c. Perguruan tinggi; dan
 - d. Instansi Pemerintah Daerah.

- (3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Daerah.
- (4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.
- (5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
- (6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG.

Bagian Kedua Tugas dan Fungsi

Pasal 116

- (1) TABG mempunyai tugas:
 - a. Memberikan Pertimbangan Teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan professional pada pengesahan rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum;
 - b. Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
 - a. Pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
 - b. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
 - c. Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan Bangunan Gedung.
- (3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
 - a. Pembuatan acuan dan penilaian;
 - b. Penyelesaian masalah; dan
 - c. Penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 117

- (1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.
- (2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga Pembiayaan TABG

Pasal 118

- (1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada APBD.
- (2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Biaya pengelolaan basis data; dan

- b. Biaya operasional TABG yang terdiri dari:
 1. Biaya sekretariat;
 2. Persidangan;
 3. Honorarium; dan
 4. Biaya perjalanan dinas.
- (3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB VII PERAN MASYARAKAT DALAM PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Lingkup Peran Masyarakat

Pasal 119

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri atas:

- a. Pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- b. Pemberian masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung;
- c. Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- d. Pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 120

- (1) Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
 - a. Dilakukan secara objektif;
 - b. Dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
 - c. Dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
 - d. Dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/pengguna Bangunan Gedung.

- (3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
 - a. Bangunan Gedung yang ditengarai tidak laik fungsi;
 - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
 - c. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
 - d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.
- (4) Hasil pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.
- (5) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 121

- (1) Penjagaan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
 - a. Pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung; dan/atau
 - b. Pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
 - a. Pemerintah Daerah melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; dan
 - b. Pihak pemilik, pengguna atau pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 122

- (1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung yang disusun oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikan secara tertulis oleh:
 - a. Perorangan;
 - b. Kelompok masyarakat;
 - c. Organisasi kemasyarakatan;
 - d. Masyarakat ahli; atau
 - e. Masyarakat hukum adat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Daerah dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung.

Pasal 123

- (1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada Pasal 119 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
 - a. Perorangan;
 - b. Kelompok masyarakat;
 - c. Organisasi kemasyarakatan;
 - d. Masyarakat ahli; atau
 - e. Masyarakat hukum adat.
- (3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL, yang lingkungannya berdiri Bangunan Gedung tertentu dan/atau terdapat kegiatan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi Pemerintah Daerah, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus difasilitasi oleh pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Daerah.
- (4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat dapat dijadikan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh pemerintah atau Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua Forum Dengar Pendapat

Pasal 124

- (1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan mempertimbangkan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

- (2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan, yaitu:
 - a. Penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
 - b. Penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL dan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
 - c. Mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri dengar pendapat.
- (3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu dan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi kesimpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (6) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Gugatan Perwakilan

Pasal 125

- (1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan pelaksanaan dan/atau pemantauan.
- (2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
- (4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
- (5) Dalam hal tertentu Pemerintah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBD.

Bagian Keempat
Bentuk Peran Masyarakat dalam Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 126

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan RTRW, RDTR, Peraturan zonasi dan/atau RTBL;
- b. Pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung; atau
- c. Pemberian masukan kepada Pemerintah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan Bangunan Gedung.

Bagian Kelima
Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 127

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Keenam
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 128

Peran masyarakat dalam pemanfaatan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung;
- b. Mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan Bangunan Gedung;
- c. Melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. Melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan/atau

- e. Melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan Bangunan Gedung.

Bagian Ketujuh
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 129

Peran masyarakat dalam pelestarian Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

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

Bagian Kedelapan
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 130

Peran masyarakat dalam pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

- a. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran Bangunan Gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
- b. Mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
- c. Melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungan akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung; dan/atau
- d. Melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Kesembilan
Tindak Lanjut

Pasal 131

Instansi yang berwenang wajib menanggapi laporan masyarakat dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara

administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VIII PEMBINAAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 132

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

Bagian Kedua Pemberdayaan

Pasal 133

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 132 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada penyelenggara Bangunan Gedung.
- (2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalisme penyelenggara Bangunan Gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama di daerah rawan bencana.
- (3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 134

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

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

**Bagian Ketiga
Pengawasan**

Pasal 135

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan IMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat:
 - a. Dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - b. Pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
 - c. Dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan peran masyarakat.

**BAB IX
SANKSI ADMINISTRATIF**

**Bagian Kesatu
Umum**

Pasal 136

- (1) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. Pembekuan IMB Gedung;
 - f. Pencabutan IMB Gedung;
 - g. Pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - h. Pencabutan SLF Bangunan Gedung; atau
 - i. Perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Bagian Kedua
Sanksi Administratif pada Tahap Pembangunan

Pasal 137

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan pada tahap pembangunan bangunan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian terhadap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya milik pemilik Bangunan Gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya sesuai dengan biaya nyata pembongkaran dan tidak melebihi Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 138

- (1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan Gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Sanksi Administratif pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 139

- (1) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan pada tahap pemanfaatan bangunan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

- (3) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.
- (4) Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif sebesar 1% (satu per seratus) dan tidak lebih dari Rp.50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB X KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 140

- (1) Penyidikan terhadap suatu kasus dilaksanakan setelah diketahui terjadi suatu peristiwa yang diduga merupakan tindak pidana bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung berdasarkan laporan kejadian.
- (2) Penyidikan dugaan tindak pidana bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh penyidik umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 141

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan secara bertahap.
- (3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB maka pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan secara bertahap.
- (4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelumnya sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (5) Bangunan Gedung yang ada pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
- (6) Bangunan Gedung yang ada pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi IMB dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik Bangunan

Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.

- (7) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini belum dilengkapi SLF, maka pemilik/pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan permohonan SLF.
- (8) Permohonan SLF yang telah masuk/terdaftar sebelum Peraturan Daerah ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku namun SLF tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, maka pemilik/pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan SLF baru.
- (10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku namun kondisi Bangunan Gedung tidak laik fungsi, maka pemilik Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan secara bertahap.
- (11) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, dan SLF yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini maka SLF yang dimilikinya tetap berlaku.

BAB XII KETENTUAN PENUTUP

Pasal 142

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Ditetapkan di Kandangan
pada tanggal 1 Juni 2015

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

TTD

ACHMAD FIKRY

Diundangkan di Kandangan
pada tanggal 1 Juni 2015

**SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN,**

TTD

M. IDEHAM

Salinan sesuai dengan Aslinya
Kepala Bagian Hukum dan Perundang-Undangan,



**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
TAHUN 2015 NOMOR 7**

**NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN,
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN: (57/2015)**

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
NOMOR 7 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

A. UMUM

Salah satu bagian yang penting dalam kegiatan pembangunan baik skala nasional maupun daerah adalah pemBangunan Gedung sebagai sarana kegiatan sumber daya manusia dan sekaligus sebagai aset/ harta kekayaan publik (public ownership) maupun perorangan dan/ atau badan hukum (private ownership) yang diharapkan mampu untuk memacu peningkatan pendapatan baik tingkat nasional, regional maupun daerah (lokal).

Dalam mewujudkan pemBangunan Gedung agar mencapai tujuan yang dimaksudkan dan sekaligus memfasilitasi segala aktifitas untuk mencapai optimalisasi manfaat, maka diperlukan prasyarat baik secara tehnik, maupun yuridis (legal requirements). Pemenuhan prasyarat dimaksudkan agar obyek yang nantinya terwujud dapat dipertanggungjawabkan kualitas, kekuatan/ kehandalan maupun legalitasnya.

Berdasarkan Pasal 3 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 pengaturan Bangunan Gedung dimaksudkan untuk:

- a. Mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung;
- b. Mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin kehandalan teknis Bangunan Gedung;
- c. Mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Selanjutnya Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 dijabarkan ke dalam 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);

Dalam usaha efektifitas pelaksanaan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung, perlu memperhatikan aspirasi dan pendapat masyarakat dengan memegang teguh budaya, potensi lokal serta asas-asas pembentukan peraturan daerah sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Berdasar analisis inilah dibentuk Peraturan Daerah Kabupaten Sungai Hulu Selatan Tentang Bangunan Gedung.

B. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

- Pasal 4
 - Cukup jelas
- Pasal 5
 - Cukup jelas
- Pasal 6
 - Cukup jelas
- Pasal 7
 - Cukup jelas
- Pasal 8
 - Cukup jelas
- Pasal 9
 - Cukup jelas
- Pasal 10
 - Cukup jelas
- Pasal 12
 - Cukup jelas
- Pasal 13
 - Cukup jelas
- Pasal 14
 - Cukup jelas
- Pasal 15
 - Cukup jelas
- Pasal 16
 - Cukup jelas
- Pasal 17
 - Cukup jelas
- Pasal 18
 - Cukup jelas
- Pasal 19
 - Cukup jelas
- Pasal 20
 - Cukup jelas
- Pasal 21
 - Cukup jelas
- Pasal 22
 - Cukup jelas
- Pasal 23
 - Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

ayat 1

Bangunan adat di Kabupaten Hulu Sungai Selatan yaitu bangunan balai adat yang terdapat di hampir seluruh kecamatan di Kabupaten Hulu Sungai Selatan. Balai adat tersebut pada umumnya merupakan bangunan panjang yang dihuni oleh beberapa kepala keluarga. Balai Adat umumnya dibangun dalam bentuk panggung dengan ketinggian tiga sampai lima meter dari tanah. Ketinggian ini berguna untuk menghindari datangnya banjir pada musim penghujan.

Bangunan Adat Banjar diantaranya yaitu Bubungan Tinggi, Gajah Manyusu, Balai Laki, Palimasan, dan Palimbangan.

ayat 2

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

ayat (1)

Cukup jelas

ayat (2)

Cukup jelas

ayat (3)

Pembangunan Bangunan Gedung dipengaruhi oleh kemampuan ekonomi dan tingkat kesejahteraan masyarakat. Masyarakat yang memiliki kemampuan ekonomi dan tingkat kesejahteraan yang rendah secara umum tidak memiliki kemampuan untuk menyelenggarakan bangunan dan Gedung secara baik dan memadai.

ayat (4)

Cukup jelas

ayat (5)

Kawasan Pegunungan, dengan Karakteristik Bangunan Gedung :

1. Pada umumnya menggunakan rumah panggung yang terbuat dari kayu ulin sebagai tiang penyangga dan dinding yang terbuat dari serat bambu.
2. Umumnya atap rumah masih menggunakan sirap khusus untuk rumah yang memiliki konsep budaya setempat dan atau seng.

3. Selain itu ada bangunan rumah yang ditinggali masyarakat yang terbuat dari kayu ulin sebagai tiang penyangga dan dinding dari kayu ulin yang dibentuk papan dan tersusun rapi.
4. Perkembangan rumah moderen dikawasan pegunungan ini sudah mulai ada dengan ciri-ciri sebagai bangunan permanen yang memiliki dinding beton dan memiliki atap beton.

Arahan pembangunan Bangunan Gedung di kawasan pegunungan:

1. Pembangunan Bangunan Gedung harus memperhatikan elevasi lahan dan jenis tanah pada lokasi pembangunan, dimana elevasi harus datar dan jenis tanah bukan tanah liat dan halus.
2. Kuda-kuda untuk Bangunan Gedung dan rumah di pegunungan yang rawan longsor di sarankan menggunakan kuda-kuda papan paku.
3. Memperhatikan syarat konstruksi bangunan di daerah longsor

Kawasan Rawa, dengan Karakteristik Bangunan Gedung:

1. Karakteristik bangunan tidak jauh berbeda dengan karakteristik bangunan di kawasan pegunungan.
2. Bangunan pada umumnya menggunakan rumah panggung yang terbuat dari kayu ulin sebagai tiang penyangga dan dinding yang terbuat dari kayu ulin yang dibentuk papan yang tersusun rapi.
3. Penggunaan atap rumah masih menggunakan sirap dan ada juga yang menggunakan seng.
4. Perkembangan rumah moderen dikawasan rawa ini juga sudah mulai ada dengan ciri-ciri sebagai bangunan permanen yang memiliki dinding beton dan memiliki atap beton.

Arahan pembangunan Bangunan Gedung di kawasan rawa:

1. Pembangunan Bangunan Gedung tetap mempertahankan kayu ulin sebagai tiang penyangga untuk menjaga ekosistem di daerah rawa.
2. Memperbesar ukuran pondasi atau memperbaiki kondisi tanah lunak dengan menggunakan proses elektrokinetik yang berfungsi untuk menurunkan kadar air tanah sehingga meningkatkan daya dukung tanah dan pondasi tiang.
3. Memperhatikan syarat konstruksi bangunan di daerah banjir

Kawasan Perkotaan dengan Karakteristik Bangunan Gedung:

1. Karakteristik bangunan di kawasan ini didominasi oleh bangunan moderen dengan ciri-ciri memiliki dinding beton dan memiliki atap beton.
2. Bangunan semi permanen juga masih ada di kawasan ini dengan ciri-ciri penggunaan beton pada sebagian ruangan dan kayu ulin pada bagian yang lain.
3. Pada umumnya penggunaan seng dan sirap sebagai atap rumah masih digunakan oleh masyarakat setempat.
4. Selain itu rumah yang terbuat dari kayu ulin juga masih dapat dijumpai di kawasan perkotaan ini.

Arahan pembangunan Bangunan Gedung di kawasan perkotaan:

1. Mempertahankan bangunan modern yang berkonstruksi beton
2. Meningkatkan konstruksi bangunan semi permanen menjadi permanen
3. Mempertahankan bangunan-bangunan tradisonal
Pembangunan Bangunan Gedung yang aman dan nyaman
wajib memperhatikan pedoman pembangunan Bangunan
Gedung

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Cukup jelas

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Cukup jelas

Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas

Pasal 108

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup jelas

Pasal 124

Cukup jelas

Pasal 125

Cukup jelas

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 130

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas

Pasal 132

Cukup jelas

Pasal 133

Cukup jelas

Pasal 134

Cukup jelas

Pasal 135

Cukup jelas

Pasal 136

Cukup jelas

Pasal 137

Cukup jelas

Pasal 138

Cukup jelas

Pasal 139

Cukup jelas

Pasal 140

Cukup jelas

Pasal 141

Cukup jelas

Pasal 142

Cukup jelas