



**SALINAN**

**BUPATI SINJAI**

**PERATURAN BUPATI SINJAI  
NOMOR 39 TAHUN 2013**

**TENTANG**

**PETUNJUK PELAKSANAAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN SINJAI  
NOMOR 29 TAHUN 2013 TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SINJAI,**

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 29 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Petunjuk Pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 29 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung;

Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Perubahan Kedua Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Daerah Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);



## **BUPATI SINJAI**

-2-

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 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
13. 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 3955);
14. 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);
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);



## **BUPATI SINJAI**

-3-

17. 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);
18. 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);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694)
21. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2006 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sinjai (Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 7 Tahun 2006);
22. Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2009 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten Sinjai (Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Tahun 2009 Nomor 2);
23. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2010 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Sinjai (Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 3 Tahun 2010);
24. Peraturan Daerah Nomor 28 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Sinjai Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 28 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 34);
25. Peraturan Daerah Nomor 29 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Nomor 29 Tahun 2012, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sinjai Nomor) 35;

### **MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN SINJAI NOMOR 29 TAHUN 2012 TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**



## **BUPATI SINJAI**

-4-

### **BAB I KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sinjai.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan perinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Bupati adalah Bupati Sinjai.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
6. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. 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.
8. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
9. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
10. Prasarana bangunan gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja bangunan gedung sesuai dengan fungsinya seperti akses jalan, jaringan saluran pembuangan air hujan dan peresapan air hujan, sistem pengolahan air limbah dan tempat pembuangan sampah menara reservoir air, gardu listrik.



## **BUPATI SINJAI**

-5-

11. Prasarana bangunan gedung mandiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung, antara lain menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, konstruksi reklame, monumen/tugu dan pintu gerbang.
12. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan dapat berfungsi sebagaimana mestinya, antara lain: jaringan jalan, jaringan saluran pembuangan air limbah, jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase) dan tempat pembuangan sampah, dalam suatu lingkungan.
13. Sarana adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya, antara lain sarana perniagaan/perbelanjaan, pelayanan umum dan pemerintahan, pendidikan, kesehatan, peribadatan, rekreasi dan olahraga, pemakaman, pertamanan dan ruang terbuka hijau dan parkir.
14. Bando jalan adalah prasarana dan sarana bangunan yang melintasi jalan dapat berupa jembatan penyeberangan, sarana usaha, dan bukan merupakan bangunan yang hanya digunakan untuk reklame.
15. Fungsi tertentu adalah kegiatan yang paling dominan dalam pemanfaatan lahan sesuai dengan rencana tata ruang.
16. Kavling adalah bidang tanah yang bentuk dan ukurannya berdasarkan suatu rencana yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah untuk mendirikan bangunan dan terdaftar dalam register tanah.
17. Izin Peruntukan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disingkat IPPT adalah pemberian izin atas penggunaan tanah kepada orang pribadi atau badan dalam rangka kegiatan pembangunan fisik dan atau untuk keperluan lain yang berdampak pada struktur ekonomi, sosial budaya, dan lingkungan sesuai dengan rencana tata ruang. IPPT terdiri atas Izin Lokasi, Izin Pemanfaatan Tanah, Izin Perubahan Penggunaan Tanah, Izin Konsolidasi Tanah dan Izin Penetapan Lokasi Pembangunan untuk Kepentingan Umum.
18. Rencana Tata Bangunan adalah rencana penataan bentuk, besaran, dan peletakan kavling pada suatu lingkungan dan rencana perbandingan luas kavling dengan sarana prasarana.
19. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan yang berlaku.
20. Dokumen rencana teknis pembongkaran bangunan gedung adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui Pemerintah Daerah dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
21. Utilitas adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan, antara lain meliputi jaringan air bersih, listrik, telepon, gas, transportasi, pemadam kebakaran dan sarana penerangan jalan umum.



## **BUPATI SINJAI**

-6-

22. Kepadatan Lingkungan adalah perbandingan antara luas tanah milik pribadi dengan luas prasarana dan fasilitas lingkungan milik umum.
23. Sempadan adalah jarak bebas bangunan terhadap jalan, sungai, mata air, saluran irigasi, rel kereta api dan jaringan listrik/lampu penerangan jalan tegangan tinggi.
24. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah koefisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan gedung dengan persil/kavling.
25. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah koefisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan gedung dengan luas persil/kavling.
26. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah koefisien perbandingan antara luas lahan hijau dengan luas persil.
27. Koefisien tapak basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
28. Luas lahan adalah luas yang tertulis dalam bukti hak atas tanah.
29. Panjang pagar adalah panjang keliling lahan yang tergambar dalam sertipikat dikurangi panjang dinding bangunan yang menempel pada tepi lahan.
30. Luas taman atau ruang terbuka hijau adalah luas lahan dikurangi luas bangunan dan pekerasan.
31. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
32. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
33. Jaringan elektrikal adalah jaringan yang dimanfaatkan untuk menyalurkan tenaga listrik yang dapat dioperasikan pada tegangan rendah, tegangan menengah, tegangan tinggi maupun tegangan ekstra tinggi, baik di atas tanah maupun di dalam tanah dan di dasar laut.
34. Taman komunal adalah lahan terbuka yang berfungsi sosial sebagai sarana kegiatan rekreasi, pendidikan, atau kegiatan lain pada tingkat lingkungan.
35. Ruang terbuka adalah lahan yang tidak boleh dibangun dalam satu persil.
36. Ruang Terbuka Hijau Pekarangan, yang selanjutnya disingkat RTHP, adalah ruang terbuka hijau yang berhubungan langsung dengan bangunan gedung dan terletak pada persil yang sama, dan ditanami tumbuhan.
37. Akses persil adalah jalan masuk ke setiap persil atau ke setiap rumah.
38. Akses jalan adalah pertemuan jalan yang mempunyai tingkat hirarki yang lebih rendah dengan jalan yang mempunyai tingkat hirarki yang lebih tinggi.



## **BUPATI SINJAI**

-7-

39. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas kendaraan, orang dan hewan.
40. Signage (penandaan) adalah elemen fungsional dan dekoratif yang ditempatkan atau diletakkan pada suatu ruang urban publik atau komunal.
41. Rumah tinggal adalah bangunan gedung yang memiliki tata ruang dalam minimal ruang tamu, kamar tidur, dapur, dan kamar mandi/WC.
42. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
43. Pemohon adalah pemilik bangunan gedung yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
44. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
45. Kuasa pengurusan adalah orang yang diberikan kuasa oleh pemilik bangunan untuk mengurus Izin Mendirikan Bangunan yang menguasai persyaratan administrasi dan teknis, khusus untuk bangunan kepentingan umum, kuasa pengurusan adalah perencana bangunan.
46. 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 bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
47. Pengelola adalah perorangan atau badan hukum yang bertanggung jawab terhadap pengelolaan bangunan yang berada dalam sebuah kawasan yang memiliki satuan unit usaha lebih dari satu.
48. Perencana adalah tenaga ahli perorangan atau badan hukum yang melakukan kegiatan perencanaan bangunan sesuai perintah pemilik bangunan.
49. Pelaksana adalah tenaga ahli perorangan atau badan hukum yang melakukan kegiatan pelaksanaan pembangunan sesuai perencanaan yang telah dibuat oleh perencana.
50. Pengawas adalah tenaga ahli perorangan atau badan hukum yang melakukan kegiatan pengawasan pelaksanaan pembangunan yang dilaksanakan oleh pelaksana agar sesuai dengan perencanaan.
51. Sertifikasi tenaga ahli adalah sertifikat keahlian yang diterbitkan oleh asosiasi dan/atau instansi yang berwenang.



## **BUPATI SINJAI**

-8-

52. Surat Izin Bekerja Perencana adalah surat izin untuk melaksanakan kegiatan yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang.
53. Pengkaji teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
54. 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.
55. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
56. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung.
57. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
58. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
59. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
60. Retribusi izin mendirikan bangunan, yang selanjutnya disebut retribusi, adalah pungutan daerah sebagai pembayaran atas pemberian perizinan mendirikan bangunan.
61. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
62. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
63. Kegagalan bangunan gedung adalah kinerja bangunan gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
64. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.



## **BUPATI SINJAI**

-9-

65. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
66. 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.
67. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
68. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
69. 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.
70. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
71. 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 dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
72. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
73. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
74. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.
75. 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.



## **BUPATI SINJAI**

-10-

76. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
77. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.

## **BAB II FUNGSI BANGUNAN GEDUNG DAN PRASARANA BANGUNAN GEDUNG**

### **Bagian Pertama Fungsi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 2**

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, fungsi khusus, atau fungsi ganda.

#### **Pasal 3**

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia dan fungsi ikutannya antara lain meliputi :
  - a. rumah tinggal tunggal sederhana;
  - b. rumah tinggal tunggal;
  - c. rumah tinggal deret sederhana;
  - d. rumah tinggal deret;
  - e. rumah tinggal susun; dan
  - f. rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang antara lain meliputi bangunan gedung :
  - a. masjid termasuk mushollah;
  - b. gereja termasuk kapel;
  - c. pura;
  - d. vihara; dan
  - e. kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi antara lain bangunan gedung :
  - a. perkantoran swasta;
  - b. perdagangan;
  - c. perindustrian;



## BUPATI SINJAI

- 11 -

- d. perhotelan;
  - e. wisata dan rekreasi;
  - f. terminal;
  - g. tempat penyimpanan;
  - h. pertokoan;
  - i. pemondokan dengan jumlah kamar lebih dari 5 (lima) kamar;
  - j. *homestay*;
  - k. rumah sewa;
  - l. bangunan olah raga yang digunakan untuk komersial;
  - m. prasarana sarana perumahan yang digunakan untuk usaha, misal club house, cafe;
  - n. motel dengan jumlah kamar lebih dari 5 (lima) kamar;
  - o. hostel dengan jumlah kamar lebih dari 5 (lima) kamar;
  - p. rumah toko tunggal atau berderet dengan luas ruang toko lebih dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi);
  - q. rumah kantor tunggal atau berderet dengan luas ruang kantor lebih dari 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi).
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi antara lain bangunan gedung :
- a. perkantoran milik pemerintah;
  - b. pelayanan pendidikan;
  - c. pelayanan kesehatan;
  - d. kebudayaan;
  - e. laboratorium;
  - f. pelayanan umum;
  - g. bangunan pelayanan jasa umum dan jasa usaha;
  - h. bangunan olah raga yang tidak digunakan untuk komersial;
  - i. prasarana sarana perumahan yang bukan untuk kegiatan usaha.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi antara lain bangunan gedung untuk :
- a. reaktor nuklir;
  - b. instalasi pertahanan dan keamanan; dan
  - c. bangunan sejenis yang ditetapkan oleh menteri.
- (6) Fungsi ganda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2) memiliki fungsi utama lebih dari satu dengan luas bangunan usaha keseluruhan lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi), meliputi antara lain bangunan gedung untuk :
- a. stasiun pengisian bahan bakar umum (SPBU);
  - b. motel yang memiliki fungsi tambahan lain yang bukan sebagai pendukung fungsi utama;
  - c. hostel dengan jumlah kamar 5 (lima) atau lebih yang memiliki fungsi tambahan lain yang bukan sebagai pendukung fungsi utama;
  - d. perhotelan yang memiliki fungsi tambahan lain yang bukan sebagai pendukung fungsi utama;



## **BUPATI SINJAI**

-12-

- e. perdagangan atau *mall* atau *hipermall* yang memiliki fungsi tambahan lain yang bukan sebagai pendukung fungsi utama.

### **Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung**

#### **Pasal 4**

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 di klasifikasikan berdasarkan :

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat resiko kebakaran;
- d. zonasi gempa;
- e. tingkat kepadatan lokasi;
- f. ketinggian; dan/atau
- g. kepemilikan.

#### **Pasal 5**

(1) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf a, meliputi :

- a. bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung yang memiliki karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana serta mempunyai masa penjaminan kegagalan bangunannya selama 10 (sepuluh) tahun antara lain bangunan gedung:
  - 1. hunian rumah tinggal tunggal sederhana, meliputi : rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana;
  - 2. hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
  - 3. bangunan rumah dinas tipe C, D, dan E yang tidak bertingkat;
  - 4. rumah toko dan rumah kantor tunggal perorangan sampai dengan 2 (dua) lantai;
  - 5. praktek dokter, klinik kesehatan, atau puskesmas;
  - 6. pendidikan tingkat dasar dan/ atau lanjutan dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai;
  - 7. kantor yang sudah ada desain prototipnya, atau bangunan gedung kantor dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas bangunan sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi).
- b. bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung yang memiliki karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/ atau teknologi tidak sederhana serta mempunyai masa penjaminan kegagalan bangunannya paling singkat 10 (sepuluh) tahun, antara lain :
  - 1. hunian rumah tinggal tidak sederhana lebih dari 2 (dua) lantai;
  - 2. rumah toko dan rumah kantor tunggal perorangan tidak sederhana lebih dari 2 (dua) lantai;
  - 3. rumah dinas tipe a dan b, atau c, d, dan e, yang bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai, rumah negara yang berbentuk rumah susun;
  - 4. rumah sakit kelas a, b , c, dan d



## BUPATI SINJAI

-13-

5. kantor yang belum ada desain prototipenya, atau gedung kantor dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> ( lima ratus meter persegi), atau gedung kantor bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai;
  6. pendidikan tinggi, atau gedung pendidikan dasar/lanjutan bertingkat lebih dari 2 (dua) lantai.
- c. bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung negara yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus serta mempunyai masa penjaminan kegagalan bangunan paling singkat 10 (sepuluh) tahun, antara lain bangunan gedung;
1. istana negara dan rumah jabatan presiden dan wakil presiden;
  2. wisma negara;
  3. instalasi nuklir;
  4. instalansi pertahanan, bangunan kepolisian dengan penggunaan dan persyaratan khusus;
  5. laboratorium;
  6. terminal udara/laut/darat;
  7. stasiun kereta api;
  8. stadion olahraga;
  9. rumah tahanan;
  10. gudang benda berbahaya;
  11. gedung bersifat monumental.
- (2) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf b, meliputi :
- a. permanen yaitu jangka waktu bangunan dapat tetap memenuhi fungsi dan keandalan bangunan sesuai persyaratan yang telah ditetapkan paling singkat 25 (dua puluh lima) tahun;
  - b. semi permanen, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan untuk umur bangunan 10 (sepuluh) tahun;
  - c. sementara atau darurat yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur bangunan 5 (lima) tahun.
- (3) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf c, meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
  - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentukannya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.
  - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi, yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi.
- (4) Zona gempa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf d adalah zona II-IV (0,10 g,-0,20 g) yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah Kabupaten Sinjai.



## **BUPATI SINJAI**

-14-

- (5) Tingkat kepadatan lokasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 huruf e, meliputi:
- a. bangunan gedung dilokasi renggang dengan KDB 30% (tiga Puluh Persen) sampai 45% (empat puluh lima persen);
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang dengan KDB diatas 45% (empat puluh lima persen) sampai dengan 60% (enam puluh persen); dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat dengan KDB diatas 60% (enam puluh persen).
- (6) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf f, meliputi:
- a. bangunan gedung bertingkat rendah, yaitu jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai dan/atau dengan ketinggian plafon lantai teratas paling tinggi 16 (enam belas) meter dari peil lantai dasar;
  - b. bangunan gedung bertingkat sedang, yaitu jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai dan/atau dengan ketinggian plafon lantai teratas paling tinggi 32 (tiga puluh dua) meter dari peil lantai dasar;
  - c. bangunan gedung bertingkat tinggi, yaitu jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai dan/atau dengan ketinggian plafon lantai teratas lebih dari 32 (tiga puluh dua) meter dari peil lantai dasar.
- (7) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 huruf g, meliputi:
- a. kepemilikan oleh pemerintah pusat, pemerintah provinsi dan Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum murni bagi masyarakat yang tidak bersifat komersil serta kepemilikan oleh yayasan, dan yayasan milik umum;
  - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
  - c. kepemilikan oleh badan usaha terdiri dari:
    1. Badan usaha milik pemerintah termasuk bangunan gedung milik pemerintah pusat, milik pemerintah provinsi dan milik pemerintah daerah untuk pelayanan jasa umum, jasa usaha; dan
    2. Badan usaha milik swasta.

### **Bagian Ketiga** **Fungsi Prasarana Bangunan Gedung**

#### **Pasal 6**

- (1) Fungsi prasarana bangunan gedung menyesuaikan dengan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 ayat (2).
- (2) Dikecualikan dari fungsi prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah fungsi prasarana bangunan gedung mandiri yang hanya terdiri atas fungsi usaha atau fungsi sosial budaya.



## BUPATI SINJAI

-15-

### Pasal 7

Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, meliputi :

- a. konstruksi pembatas atau penahan atau pengaman, antara lain :
  1. pagar;
  2. tanggul atau *retaining wall*;
  3. turap batas kavling atau parsil;
  4. drainase.
- b. penanda masuk lokasi atau *signage*, antara lain :
  1. penanda masuk;
  2. gapura atau gardu jaga;
  3. gerbang;
  4. reklame;
  5. monumen.
- c. pemanfaatan ruang terbuka dengan perkerasan, antara lain :
  1. jalan (konblok, rabat beton, aspal);
  2. lapangan dengan perkerasan (konblok, rabat beton);
  3. parkir.
- d. pemanfaatan ruang terbuka tanpa perkerasan, antara lain :
  1. halaman atau ruang terbuka atau lapangan tanpa perkerasan;
  2. peresapan air limbah;
  3. peresapan air hujan.
- e. penghubung, antara lain :
  1. jembatan;
  2. *box culvert*.
- f. kolam atau reservoir bawah atau atas tanah, antara lain :
  1. kolam renang;
  2. kolam pengolahan air (*water treatment*);
  3. bak penyimpanan air bawah tanah atau diatas tanah.
- g. menara selain menara telekomunikasi seluler, antara lain :
  1. menara antena;
  2. menara reservoir;
  3. cerobong asap.
- h. menara telekomunikasi seluler.
- i. monumen, antara lain :
  1. tugu atau monumen dalam persil;
  2. tugu atau monumen luar persil.
- j. instalasi atau gardu, antara lain :
  1. instalasi listrik, tiang listrik;
  2. instalasi telepon, tiang telepon dan sejenisnya;
  3. instalasi pengolahan;
  4. *shelter*;
  5. rumah kabel;
  6. jaringan kabel;
  7. *drive thru*.
- k. reklame, meliputi :
  1. reklame berkonstruksi, yang terdiri atas konstruksi reklame berdiri sendiri dan konstruksi menempel pada bangunan gedung, antara lain :
    - a. *billboard*;
    - b. *neonbox*;
    - c. baliho;



## **BUPATI SINJAI**

-16-

- d. papan nama;
- e. *videotron/megatron*.
2. jenis reklame sebagaimana dimaksud pada angka 1 (satu) huruf (a) sampai huruf (e) dapat menggunakan bando jalan.
3. prasarana bangunan gedung mandiri jenis reklame berkonstruksi sebagaimana dimaksud angka 1 (satu) harus memiliki IMB dan izin pemanfaatan konstruksi reklame.
4. reklame tidak berkonstruksi, antara lain :
  - a. spanduk;
  - b. rontek;
  - c. banner.
5. prasarana bangunan gedung mandiri jenis reklame tidak berkonstruksi sebagaimana dimaksud angka 4 (empat) tidak wajib memiliki IMB dan izin pemanfaatan konstruksi reklame, tetapi wajib memiliki rekomendasi dari instansi terkait untuk lokasi pemasangan reklame.
6. setiap konstruksi reklame yang tidak memiliki IMB dan izin pemanfaatan konstruksi reklame dikenakan sanksi administrasi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **BAB III**

### **PERSYARATAN ADMINISTRASI BANGUNAN GEDUNG**

#### **Pasal 8**

Persyaratan administrasi bangunan gedung meliputi :

- a. status hak atas tanah atau izin pemanfaatan;
- b. status kepemilikan bangunan gedung;
- c. IMB; dan
- d. SLF.

#### **Pasal 9**

- (1) Bangunan gedung didirikan diatas tanah dengan status hak kepemilikan atas tanah yang jelas.
- (2) Bukti hak atas tanah adalah sertifikat.
- (3) Bukti hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa :
  - a. rinci yang dilegalisir oleh pemerintah setempat;
  - b. akta jual beli;
  - c. akta hibah;
  - d. surat keterangan kepemilikan tanah dari pejabat yang berwenang; dan
  - e. akta otentik lainnya.
- (4) Apabila bangunan gedung didirikan diatas tanah milik orang lain, harus mendapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah sebagai berikut :
  - a. fungsi hunian dalam bentuk surat kerelaan;
  - b. fungsi selain hunian dengan perjanjian yang diketahui oleh Pemerintah setempat.



## **BUPATI SINJAI**

-17-

- (5) Izin pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b paling sedikit memuat:
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas, letak dan batas-batas tanah;
  - c. fungsi bangunan gedung;
  - d. nilai/besaran kontrak; dan
  - e. jangka waktu pemanfaatan tanah.

### **Pasal 10**

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan bukti kepemilikan bangunan gedung baik sebagian atau seluruh bangunan gedung.
- (2) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) Bukti kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan atas setiap bangunan gedung yang telah memiliki IMB dan SLF.

### **Pasal 11**

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB.
- (2) IMB bangunan gedung fungsi khusus diberikan setelah adanya rekomendasi dari pemerintah pusat.
- (3) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diterbitkan apabila dokumen perencanaan teknis bangunan gedung telah memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.

### **Pasal 12**

- (1) Setiap orang yang mendirikan bangunan gedung diatas dan/atau di bawah tanah dan/atau air yang melintasi prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang sebelum permohonan IMB diajukan.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung diatas dan/atau di bawah tanah dan/atau air, prasarana dan sarana wajib mendapat pertimbangan teknis TABG dan dengan mempertimbangkan bangunan kepentingan umum.

### **Pasal 13**

- (1) IMB gedung untuk pembangunan bangunan gedung kepentingan umum wajib mendapatkan pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) adalah bangunan gedung yang memiliki kompleksitas teknis tinggi.



## **BUPATI SINJAI**

-18-

### **Pasal 14**

- (1) SLF bangunan gedung diberikan untuk bangunan gedung yang telah selesai dibangun, dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Penerbitan SLF dan perpanjangan SLF dilakukan oleh kepala dinas, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (3) SLF diberikan sesuai dengan IMB.
- (4) Perubahan SLF harus dilakukan apabila:
  - a. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
  - b. adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran atau bencana lainnya;
  - c. adanya perubahan IMB.

## **BAB IV**

### **PERSYARATAN TEKNIS BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu Persyaratan Teknis**

### **Pasal 15**

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :

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

#### **Bagian Kedua Persyaratan Tata Bangunan**

#### **Paragraf 1 Tata Bangunan Gedung**

### **Pasal 16**

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 huruf a meliputi :
  - a. persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
  - b. persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
  - c. persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya RTB bagi yang wajib Peruntukan Penggunaan Tanah, SKTBL bagi yang tidak wajib Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, dan IMB.



## **BUPATI SINJAI**

-19-

### **Paragraf 2**

#### **Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung**

##### **Pasal 17**

Persyaratan peruntukan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a merupakan peruntukan lokasi bangunan gedung sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku.

##### **Pasal 18**

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf a meliputi persyaratan :

- a. KDB paling banyak yang diizinkan;
- b. KLB paling sedikit yang diizinkan;
- c. KDH paling sedikit yang diizinkan;
- d. jumlah lantai/lapis bangunan dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- e. panjang blok bangunan maksimal yang diizinkan;
- f. ruang bebas terhadap benda cagar budaya yang diizinkan;
- g. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan yang diizinkan;
- h. ketinggian bangunan.

##### **Pasal 19**

Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 diatur sesuai dengan rencana tata ruang dan/atau peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung**

##### **Pasal 20**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 huruf b meliputi persyaratan :

- a. penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam;
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

##### **Pasal 21**

Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf a dirancang dengan memperhatikan :

- a. ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya;
- b. tinggi peil lantai dasar suatu bangunan gedung paling tinggi 1,20 (satu koma dua) meter dari tinggi rata-rata jalan;
- c. tinggi peil pekarangan/persil ditentukan sebagai berikut :
  1. tinggi peil pekarangan/persil berkontur berdasarkan tinggi peil rata-rata pekarangan asli;



## **BUPATI SINJAI**

-20-

2. tinggi tanah pekarangan/persil diatas 1,20 (satu koma dua) meter dari tinggi rata-rata jalan, tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan sama dengan tinggi rata-rata muka tanah pekarangan asli;
  3. pekarangan/persil memiliki kemiringan yang curam atau perbedaan yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, tinggi maksimal lantai dasar diambil tinggi peil rata-rata pekarangan asli;
  4. pekarangan/persil memiliki lebih dari satu akses jalan dan memiliki kemiringan yang tidak sama, tinggi peil lantai dasar ditentukan dari peil rata-rata permukaan jalan yang paling besar.
- d. bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan cagar budaya harus serasi dengan bangunan cagar budaya tersebut;
  - e. lahan yang digunakan sebagai area parkir bersama tidak diperbolehkan didirikan batas fisik atau pagar;
  - f. rencana tata letak bangunan gedung untuk bangunan yang berfungsi selain sebagai rumah tinggal pribadi, yang didirikan, yang dikunjungi, dan digunakan oleh masyarakat umum termasuk penyandang cacat ditambah pemenuhan rencana aksesibilitas untuk penyandang cacat;
  - g. apabila bangunan gedung dibangun dengan cara membangun renggang, sisi bangunan gedung yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan;
  - h. apabila bangunan gedung dibangun dengan cara membangun rapat dengan ketentuan sebagai berikut :
    1. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
    2. perbaikan atau perombakan bangunan gedung yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan gedung yang di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

### **Pasal 22**

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf b merupakan tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung di dalamnya, dan hubungan antar ruang.
- (2) Fasilitas ruang dan/atau bangunan dalam rencana tata letak bangunan gedung paling sedikit terdiri atas rencana :
  - a. ruang fungsi utama, yaitu ruang yang mewadahi kegiatan utama dalam bangunan tersebut, antara lain ruang toko untuk bangunan pertokoan, ruang kelas/ruang kuliah untuk kegiatan pendidikan, ruang pabrik untuk kegiatan industri, dan sejenisnya;
  - b. ruang fungsi umum, yaitu ruang yang mewadahi kegiatan yang digunakan bersama, antara lain lobby, ruang tamu, dan sejenisnya;
  - c. ruang fungsi pelayanan, ruang yang mewadahi kegiatan yang digunakan untuk pelayanan kegiatan pemakai dalam bangunan tersebut, antara lain ruang makan, dapur, kamar mandi, dan sejenisnya.
- (3) Bangunan gedung fungsi hunian tempat tinggal dapat ditambahkan ruang penunjang dengan tujuan memenuhi kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama sebagai hunian.



## **BUPATI SINJAI**

-21-

### **Pasal 23**

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan fasilitas atau sarana peribadatan.
- (2) Dalam penyediaan sarana peribadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
  - a. lokasi penempatan pada daerah yang mudah dilihat masyarakat pengguna dan pada daerah utama terpampang informasi lokasi penempatan sarana ibadah tersebut;
  - b. memenuhi kaidah yang disyaratkan sebagai tempat ibadah; dan
  - c. memenuhi persyaratan teknis baik dari segi sirkulasi udara, penghawaan dan pencahayaan yang berlaku.

### **Pasal 24**

- (1) Fasilitas ruang dan/atau bangunan dalam rencana tata letak untuk fungsi bangunan antara lain pabrik, pasar tipe A, sekolah, perguruan tinggi, stadion olahraga ruang pelayanan ditambah ruang kesehatan.
- (2) Fasilitas ruang dan/atau bangunan dalam rencana tata letak untuk bangunan fungsi khusus ditentukan berdasarkan kekhususan bangunan/kegiatan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 25**

- (1) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi bangunan gedung.
- (2) Ruang rongga atap pada bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api.
- (4) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dibawahnya, bukan merupakan penambahan lantai bangunan.
- (5) Setiap bukaan pada ruang rongga atap tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya.

### **Pasal 26**

- (1) Ruang prasarana dan sarana di lantai atap, dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi peralatan mekanikal elektrik, tangki air, dan fasilitas penunjang fungsi bangunan gedung lainnya.
- (2) Luas ruang prasarana dan sarana di lantai atap sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dibawahnya diperhitungkan sebagai penambahan jumlah lantai.



## BUPATI SINJAI

-22-

### Pasal 27

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 huruf c merupakan perlakuan terhadap lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya maupun ekosistem.
- (2) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasa bangunan gedung dengan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
  - a. persyaratan ruang terbuka hijau;
  - b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
  - c. penghijauan pada bangunan;
  - d. sirkulasi dan fasilitas parkir;
  - e. pertandaan (*signane*).

### Pasal 28

- (1) Setiap bangunan gedung wajib menyediakan RTHP.
- (2) RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. luas RTHP yang wajib disediakan sebagai berikut :
    1. KDH paling sedikit sebesar 30% (tiga puluh persen) dari luas tanah untuk nilai KDH 0% (nol persen) sampai dengan 30% (tiga puluh persen);
    2. KDH paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen) dari luas tanah untuk nilai KDB 31% (tiga puluh persen) sampai dengan 70% (tujuh puluh persen);
    3. KDH paling sedikit sebesar 10% (sepuluh persen) dari luas tanah untuk nilai KDH 71 (tujuh puluh satu persen) sampai dengan 100% (seratus persen).
  - b. lahan yang memiliki nilai KDB antara 71% (tujuh puluh satu persen) sampai dengan 100% (seratus persen), pemenuhan luas RTHP dapat diganti dengan penyediaan tanaman dalam pot atau *roof garden*;
- (3) Penyediaan tanaman dalam pot atau *roof garden* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b diperhitungkan sebagai bagian dari KDH yang luasnya paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) dari luas tanah.

### Pasal 29

- (1) Setiap bangunan gedung wajib memberikan ruang sirkulasi udara dalam bentuk sempadan bangunan gedung.
- (2) Ruang sempadan bangunan gedung dapat dimanfaatkan antara lain untuk:
  - a. pagar;
  - b. vegetasi besar atau pohon;
  - c. bangunan penunjang antara lain tiang bendera, bak sampah dan papan nama bangunan.
- (3) Pemanfaatan ruang sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan memperhatikan keserasian lanskap pada ruas jalan.



## **BUPATI SINJAI**

-23-

### **Pasal 30**

- (1) Setiap bangunan gedung wajib menyediakan akses jalan masuk.
- (2) Bangunan berkelompok selain menyediakan akses jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib merencanakan jaringan jalan dan drainase jalan yang dibangun dengan perkerasan, dengan ketentuan :
  - a. jalan utama dengan lebar paling sedikit 5 (lima) meter dengan kuldesak untuk lingkungan dengan penduduk kurang atau sama dengan 10 (sepuluh) kepala keluarga;
  - b. radius jalan yang digunakan untuk berputar kendaraan paling sedikit 5 (lima) meter;
  - c. jalan lingkungan dengan lebar paling sedikit 4 (empat) meter dan dapat diakses ke semua lingkungan permukiman serta mobil pemadam kebakaran;
  - d. tidak diperkenankan ada bagian yang menyempit dan/atau buntu pada satu ruas jalan serta tidak boleh menghilangkan kesempatan persil di sekitarnya untuk mendapatkan/mengembangkan akses.

### **Pasal 31**

- (1) Setiap bangunan gedung wajib menyediakan area parkir kendaraan.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung dengan fungsi hunian.
- (3) Ketentuan area parkir kendaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut :
  - a. perencanaan area parkir kendaraan disusun agar sirkulasi kendaraan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas dan merupakan satu kesatuan dengan penataan lainnya seperti untuk jalan, pedestrian dan penghijauan;
  - b. luas lahan parkir paling sedikit 30% (tiga puluh persen) dari jumlah luas lantai efektif.
  - c. Lokasi area parkir :
    1. bagian halaman/pelataran di dalam daerah perencanaan; dan/atau
    2. bangunan yang merupakan bagian bangunan utama, bangunan khusus parkir dan/atau *basement*.
  - d. lahan parkir yang disediakan harus datar.

### **Pasal 32**

- (1) Setiap bangunan gedung dengan fungsi keagamaan, usaha dan sosial budaya yang termasuk obyek IPPT wajib menyediakan lahan terbuka untuk pedagang informal dengan memperhatikan arsitektur lingkungan sekitar.
- (2) Penyediaan lahan terbuka untuk pedagang informal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit 10% (sepuluh persen) dari luas parkir minimal.



## **BUPATI SINJAI**

-24-

### **Pasal 33**

- (1) Penandaan (*signage*) dapat diletakkan pada bangunan, pagar, atau ruang publik.
- (2) Penempatan penandaan (*signage*), termasuk papan iklan/reklame dilakukan dengan tidak mengganggu lingkungan.

### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan**

### **Pasal 34**

- (1) Setiap perencanaan bangunan gedung kecuali fungsi hunian wajib memiliki dokumen lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) bangunan gedung dengan fungsi hunian.

### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Tata Bangunan Dan Lingkungan Kawasan Perumahan**

### **Pasal 35**

Persyaratan lingkungan untuk bangunan gedung yang membentuk kawasan perumahan, wajib memenuhi ketentuan:

- a. perumahan dengan jumlah unit rumah 9 (sembilan) sampai dengan 50 (lima puluh) unit rumah:
  1. prasarana dan sarana lingkungan antara 20% (dua puluh persen) sampai dengan 30% (tiga puluh persen) dari luas lahan dengan ketentuan:
    - a) lebar jalan paling sedikit 5 (lima) meter, tidak dibuat menyempit dan/atau buntu termasuk tersedianya akses jalan dengan masyarakat sekitar;
    - b) taman lingkungan komunal dapat dialokasikan pada 1 (satu) atau beberapa tempat dengan luas masing-masing paling sedikit seluas kavling minimal.
  2. luas kavling minimal menyesuaikan dengan fungsi kawasan lokasi yang bersangkutan.
- b. perumahan dengan jumlah unit rumah 51 (lima puluh satu) sampai dengan 200 (dua ratus) unit rumah:
  1. prasarana dan sarana lingkungan paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) sampai dengan 35% (tiga puluh lima persen) dari luas lahan dengan ketentuan:
    - a) lebar jalan paling sedikit 5 (lima) meter, tidak dibuat menyempit dan/atau buntu termasuk tersedianya akses jalan dengan masyarakat sekitar;
    - b) taman lingkungan komunal dapat dialokasikan pada 1 (satu) atau beberapa tempat dengan luas masing-masing paling sedikit seluas kavling minimal;



## **BUPATI SINJAI**

-25-

- c) Selain taman lingkungan, penyediaan sarana lingkungan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.
2. luas kavling minimal menyesuaikan dengan fungsi kawasan.
- c. perumahan dengan jumlah unit rumah lebih dari 200 (dua ratus) unit rumah:
  1. prasarana dan sarana lingkungan paling sedikit 30% (tiga puluh persen) sampai dengan 40% (empat puluh persen) dari luas lahan dengan ketentuan:
    - a) lebar jalan paling sedikit 5 (lima) meter, tidak dibuat menyempit dan/atau buntu termasuk tersedianya akses jalan dengan masyarakat sekitar;
    - b) taman lingkungan komunal dapat dialokasikan pada 1 (satu) atau beberapa tempat dengan luas masing-masing paling sedikit seluas kavling minimal;
    - c) selain taman lingkungan, penyediaan sarana lingkungan disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang terkait.
  2. luas kavling minimal menyesuaikan dengan fungsi kawasan.
- d. sarana dalam rencana tata letak bangunan gedung untuk fungsi perumahan sesuai jumlah kavling wajib ditambah dengan rencana sarana perniagaan/perbelanjaan, meliputi:
  1. pelayanan umum dan pemerintahan;
  2. pendidikan;
  3. kesehatan;
  4. peribadatan; dan
  5. rekreasi dan/atau olah raga dan/atau taman lingkungan.

### **Bagian Ketiga Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

#### **Paragraf 1 Keandalan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 36**

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal (15) huruf (b) merupakan persyaratan:
  - a. keselamatan;
  - b. kesehatan;
  - c. kenyamanan; dan
  - d. kemudahan.
- (2) Persyaratan keandalan bangunan berupa dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya SLF.



## **BUPATI SINJAI**

-26-

### **Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan**

#### **Pasal 37**

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a meliputi :

- a. struktur bangunan gedung;
- b. pengamanan kebakaran;
- c. penangkal petir; dan
- d. pengamanan instalasi tenaga listrik.

#### **Pasal 38**

(1) Struktur bangunan gedung sebagai berikut :

- a. kuat/kokoh dengan mengikuti peraturan dan standar teknis meliputi struktur bawah dan struktur atas bangunan gedung;
- b. stabil dalam memikul beban/kombinasi beban meliputi beban muatan tetap dan/atau beban muatan sementara yang ditimbulkan oleh gempa bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
- c. memenuhi persyaratan kelayakan (*service ability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya; dan
- d. memenuhi persyaratan detail agar tetap berdiri pada kondisi diambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.

(2) Ketentuan mengenai pembebanan standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### **Pasal 39**

Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 dilakukan dengan perencanaan sebagai berikut :

- a. analisis struktur harus dilakukan dengan cara mekanikal teknik sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. analisis dengan komputer, harus memberikan prinsip dari program dan harus ditunjukkan dengan jelas data, masukan, serta penjelasan data keluaran.

#### **Pasal 40**

(1) Setiap bangunan gedung harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan menerapkan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif, kecuali rumah tinggal sederhana.

(2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi dan klasifikasi resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah kondisi penghuni bangunan gedung.



## **BUPATI SINJAI**

-27-

- (3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen penagamanan kebakaran.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 41**

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

### **Pasal 42**

- (1) Setiap bangunan gedung wajib dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listrik.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Kesehatan**

### **Pasal 43**

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b meliputi persyaratan:
  - a. penghawaan;
  - b. pencahayaan;
  - c. sanitasi; dan
  - d. penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. ventilasi alami; dan
  - b. ventilasi mekanik/buatan.



## **BUPATI SINJAI**

-28-

- (3) Persyaratan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. pencahayaan alami; dan
  - b. pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.
- (4) Persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. sistem air bersih/air minum;
  - b. sistem pembuangan limbah cair;
  - c. sistem pembuangan sampah; dan
  - d. sistem penyaluran air hujan.
- (5) Persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
  - a. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna; dan
  - b. tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

### **Pasal 44**

- (1) Persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (2) huruf a sebagai berikut:
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 5% (lima persen) dari luas lantai setiap ruangan.
  - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara dalam ruangan sesuai dengan fungsi ruangan; dan/atau
  - c. menyilang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.
- (2) Dalam hal bangunan gedung tidak mempunyai ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menyediakan ventilasi mekanik/buatan.
- (3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
- (4) Penyediaan ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ruang parkir tertutup, basement, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan ventilasi mekanik/buatan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 45**

- (1) Persyaratan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat(3) huruf a sebagai berikut:
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap bahan tembus



## **BUPATI SINJAI**

-29-

- cahaya dengan luas 5% (lima persen) dari luas lantai setiap ruangan; dan/atau
- b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.

### **Pasal 46**

- (1) Persyaratan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (3) huruf b harus direncanakan:
  - a. sesuai dengan kebutuhan tingkat iluminasi fungsi ruang masing-masing;
  - b. mempertimbangkan efisiensi dan penghematan energi; dan
  - c. penempatannya tidak menimbulkan efek silau.
- (2) Bangunan gedung dengan fungsi tertentu harus dilengkapi pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat yang dapat bekerja secara otomatis dengan tingkat pencahayaan sesuai standar.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.

### **Pasal 47**

Persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (4) huruf a sebagai berikut:

- a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, bak penampungan air hujan, dan sumber mata air gunung.
- b. kualitas air bersih/air minum yang memenuhi persyaratan kesehatan;
- c. sistem penampungan yang memenuhi kelayakan fungsi bangunan gedung; dan
- d. sistem distribusi untuk memenuhi debit air dan tekanan minimal sesuai dengan persyaratan.

### **Pasal 48**

- (1) Persyaratan sistem pengolahan air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (4) huruf b dilakukan sesuai dengan jenis limbah yang dihasilkan.
- (2) Sistem pengolahan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. sistem pengolahan air limbah rumah tangga, meliputi:
    1. saluran pembuangan air limbah;
    2. instalasi pengolah air limbah rumah tangga berupa tanki septik; dan
    3. peresapan air limbah.
  - b. sistem pengolahan air limbah yang direncanakan khusus untuk kegiatan tertentu, antara lain kegiatan industri, rumah sakit, rumah makan, bengkel atau kegiatan lain yang menghasilkan air limbah rumah tangga dan/atau selain air limbah rumah tangga, meliputi:
    1. saluran pembuangan air limbah;
    2. instalasi pengolah air limbah khusus yang dapat berupa bak penetral bahan kimia, bak pengendap darah, bak pengendap lemak atau



## **BUPATI SINJAI**

-30-

- instalasi lain sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku atau atas rekomendasi instansi terkait; dan
3. peresapan air limbah.

### **Pasal 49**

- (1) Saluran pembuangan air limbah rumah tangga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) huruf a angka 1 dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. air limbah dibuang ke saluran jaringan terpusat;
  - b. air limbah dibuang ke saluran komunal;
  - c. peresapan air limbah dibuang ke instalasi pengolah rumah tangga milik perorangan, berupa tanki septik.
- (2) Saluran pembuangan air limbah selain air limbah rumah tangga sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memenuhi ketentuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 50**

- (1) Instalasi pengolah air limbah rumah tangga perorangan berupa tangki septik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (1) huruf c dibuat apabila belum tersedia saluran jaringan terpusat dan saluran komunal.
- (2) Tanki septik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. kapasitas paling sedikit 0,3 (nol koma tiga) meter kubik untuk setiap 1 (satu) orang pengguna;
  - b. untuk bangunan perumahan dapat dibuat tanki septik komunal dengan ukuran paling sedikit daya tampungnya untuk 2 (dua) tahun dengan ukuran paling sedikit panjang 5 (lima) meter, lebar 2,5 (dua koma lima) meter dan tinggi 1,8 (satu koma delapan) meter.
- (3) Instalasi pengolah air limbah khusus wajib memenuhi ketentuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 51**

- (1) Peresapan air limbah rumah tangga dibuat apabila belum tersedia saluran jaringan terpusat dan saluran komunal.
- (2) Peresapan air limbah cair berfungsi untuk meresapkan air limbah rumah tangga seperti limpahan dari tanki septik, kamar mandi, dapur dan tempat cuci atau pengolahan industri, rumah sakit, dan kegiatan lain yang menimbulkan limbah khusus.
- (3) Peresapan air limbah hasil kegiatan industri, rumah sakit, atau kegiatan lain yang menimbulkan limbah khusus, dibuat terpisah sesuai dengan rekomendasi instansi terkait.
- (4) Peresapan air limbah rumah tangga dengan ketentuan sebagai berikut:



## **BUPATI SINJAI**

-31-

- a. peresapan air limbah rumah tangga dibuat paling sedikit berkapasitas 0,3 (nol koma tiga) meter kubik untuk 1 (satu) orang pengguna;
  - b. mempunyai jarak paling sedikit 10 (sepuluh) meter dari sumur air bersih;
  - c. khusus untuk bangunan perumahan, wajib dibuat peresapan air limbah komunal dengan ukuran paling sedikit panjang 10 (sepuluh) meter, lebar 9 (sembilan) meter dan tinggi 0,7 (nol koma tujuh) meter.
- (5) Peresapan air limbah selain air limbah rumah tangga wajib memenuhi ketentuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### **Pasal 52**

Lingkungan perumahan harus menyediakan sistem pengolahan limbah cair rumah tangga komunal yang terdiri dari saluran pembuangan, tangki septik komunal atau Instalasi Pengolah Air Limbah (IPAL) komunal dan peresapan komunal.

### **Pasal 53**

Persyaratan sistem pembuangan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (4) huruf c sebagai berikut:

- a. tempat pembuangan sampah sementara baik secara perorangan atau komunal dibuat terpisah masing-masing untuk sampah organik, kertas dan plastik/kaleng yang mampu menampung sampah paling lama 3 (tiga) hari.
- b. tempat pembuangan sampah perorangan dengan kapasitas paling sedikit 0,015 (nol koma nol lima belas) meter kubik untuk setiap orang pengguna.

### **Pasal 54**

Persyaratan sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (4) huruf d dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. setiap 60 (enam puluh) meter persegi lahan tertutup perkerasan dan/atau bangunan dibuat peresapan air hujan dengan volume 1,5 (satu koma lima) meter kubik, atau dengan sistem lubang peresapan biopori (LRB), cara perhitungan:
  1. volume peresapan air hujan yang dibutuhkan;  
{luas lahan yang tertutup bangunan dan/atau perkerasan (m<sup>2</sup>): 60 m<sup>2</sup>} x 1,5 m<sup>3</sup>
  2. jumlah LRB diperhitungkan dengan rumus:  
jumlah LRB = intensitas hujan (mm/jam) x luas bidang kedap (m<sup>2</sup>)/laju peresapan air perlubang (liter/jam);
- b. saluran pembuangan air hujan dilengkapi dengan perencanaan peresapan air hujan sebagai usaha konservasi air, dengan diameter saluran paling sedikit 0,8 (nol koma delapan) meter dan kedalaman paling sedikit 3 (tiga) meter;
- c. kemiringan aliran pada saluran drainase paling sedikit 2% (dua persen), dengan kedalaman paling sedikit 40 (empat puluh) sentimeter, lebar 30 (tiga puluh) sentimeter dengan bak kontrol setiap 50 (lima puluh) meter;



## **BUPATI SINJAI**

-32-

- d. air limbah dari saluran drainase, sebelum masuk ke tempat pembuangan akhir harus melalui bak pengendapan;
- e. apabila telah ada sistem jaringan pembuangan air hujan kota, maka saluran dapat dihubungkan dengan sistem jaringan tersebut.

### **Pasal 55**

- (1) Persyaratan penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 ayat (5) dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan;
  - b. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
  - c. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - d. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
  - e. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan bahan bangunan harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 56**

Bangunan gedung dengan ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai harus menyediakan cerobong untuk penempatan jaringan mekanikal elektrik, jaringan perpipaan dan pembuangan sampah sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 57**

- (1) Penggunaan ruang bawah tanah tidak boleh menimbulkan gangguan pada lantai bangunan gedung di atasnya maupun bangunan gedung tetangga yang terletak di sebelahnya.
- (2) Ruang bawah tanah harus tetap mendapatkan pencahayaan dan sirkulasi udara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pencahayaan dan sirkulasi udara segar pada ruang bawah tanah harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Paragraf 4**

#### **Persyaratan Kenyamanan**

### **Pasal 58**

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf c meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;



## **BUPATI SINJAI**

-33-

- b. kondisi udara dalam ruang;
- c. pandangan;
- d. tingkat getaran;
- e. tingkat kebisingan.

### **Pasal 59**

- (1) Kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf a dilakukan dengan memperhatikan:
  - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung;
  - b. sirkulasi antara ruang horizontal dan vertikal; dan/atau
  - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku sesuai fungsi bangunan gedung.

### **Pasal 60**

- (1) Kenyamanan kondisi udara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf b dilakukan dengan memperhatikan:
  - a. temperatur dan kelembababan udara;
  - b. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - c. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
  - d. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 61**

- (1) Kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf c terdiri dari:
  - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung keluar; dan
  - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung keluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dengan memperhatikan:
  - a. gubahan massa bangunan gedung, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentukluar bangunan gedung;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.



## **BUPATI SINJAI**

-34-

- (3) Kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang tertentu dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dengan memperhatikan:
- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
  - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya.

### **Pasal 62**

- (1) Kenyamanan tingkat getaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf d dengan memperhatikan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun diluar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat getaran pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Pasal 63**

- (1) Kenyamanan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 huruf e dengan memperhatikan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun diluar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perencanaan kenyamanan terhadap tingkat kebisingan pada bangunan gedung harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### **Paragraf 5**

#### **Persyaratan Kemudahan**

### **Pasal 64**

Persyaratan kemudahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf d memperhatikan:

- a. kemudahan hubungan antar ruang dalam bangunan gedung; dan
- b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

### **Pasal 65**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus memenuhi persyaratan kemudahan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.



## **BUPATI SINJAI**

-35-

### **Pasal 66**

- (1) Setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sarana kemudahan transportasi horizontal dan vertikal antara lain tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana transportasi vertikal harus dipertimbangkan berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

### **Pasal 67**

- (1) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian diatas 4 (empat) lantai harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal berupa lift.
- (2) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift harus mampu memberikan layanan yang optimal sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.

### **Pasal 68**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi apabila terjadi bencana atau keadaan darurat, meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana pintu keluar darurat atau jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Perencanaan sarana evakuasi harus berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **BAB IV**

### **IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Izin Mendirikan Bangunan**

### **Pasal 69**

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.



## **BUPATI SINJAI**

-36-

- (2) Setiap pembangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.

### **Bagian Kedua Persyaratan Permohonan**

#### **Pasal 70**

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB secara tertulis dengan mengisi formulir yang disediakan oleh instansi yang mengurus bidang pelayanan perizinan.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan persyaratan sebagai berikut:
- a. dokumen administrasi, meliputi:
    1. permohonan IMB dibuat rangkap 2 (dua), meliputi :
      - a) fotocopy KTP pemohon, pemilik bangunan dan/atau pengelola bangunan;
      - b) surat rekomendasi dari Kepala Lingkungan, Lurah, dan Camat;
      - c) surat persetujuan tetangga pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan yang berbatasan langsung dengan lokasi yang dimohonkan;
      - d) surat kuasa pengurusan dan fotocopy KTP yang diberi kuasa, apabila dikuasakan;
      - e) fotocopy akta notaris pendirian badan atau dokumen lain yang dipersamakan;
      - f) fotocopy bukti kepemilikan hak atas tanah;
      - g) fotocopy surat kerelaan atau dokumen lain yang berkaitan dengan kepemilikan tanah dan kepemilikan bangunan jika pemilik bangunan bukan pemilik tanah;
      - h) fotocopy SPPT PBB tahun terakhir;
      - i) dokumen lingkungan yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
      - j) fotocopy sertifikasi penyedia jasa perencana dan Surat Izin Bekerja Perencana (SIPB) bagi perorangan, serta fotocopy dokumen kontrak dan kualifikasi bagi penyedia jasa berbadan hukum, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus;
      - k) menandatangani surat pernyataan bermaterai sanggup mematuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
      - l) khusus untuk permohonan perumahan, dilengkapi perjanjian notariil penyerahan sarana prasarana perumahan kepada pemerintah daerah.
  - b. dokumen rencana teknis, meliputi:
    1. permohonan IMB dibuat rangkap 2 (dua), meliputi:
      - a) gambar kerja dengan kop sesuai format gambar IMB yang terdiri atas:
        1. gambar situasi dengan skala maksimal 1:100;



## BUPATI SINJAI

-37-

2. gambar denah bangunan dengan skala maksimal 1:100;
  3. gambar tampak depan, samping kanan, samping kiri dan belakang dengan skala maksimal 1:100;
  4. gambar potongan memanjang dan melintang bangunan dengan skala maksimal 1:100;
  5. rencana pondasi dengan skala maksimal 1:100;
  6. untuk bangunan bertingkat 5 (lima) atau lebih harus melampirkan hasil penyelidikan tanah dari laboratorium yang disahkan oleh pejabat dan/atau instansi terkait;
  7. gambar kerja detail *accessibility*, khusus bangunan kepentingan umum dengan kompleksitas tidak sederhana atau khusus;
- b) gambar rencana struktur beton bertulang disertai gambar detail yang meliputi rencana pondasi, sloof, kolom, balok, plat lantai, tangga serta balok atap dan plat atap jika ada, ditandatangani oleh instansi berwenang;
  - c) gambar rencana struktur baja disertai gambar detail sambungan, ditanda tangani oleh instansi berwenang;
  - d) perhitungan konstruksi dan gambar detail konstruksi reklame yang ditanda tangani penanggung jawab konstruksi wajib dimiliki:
    - 1) reklame dengan ukuran luas bidang diatas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) kecuali *videotron/megatron*; dan
    - 2) *videotron/megatron* ukuran luas bidang diatas 20 m<sup>2</sup> (dua puluh meter persegi).
    - 3) bando jalan.
  - e) rencana anggaran pelaksanaan yang tertuang dalam dokumen kontrak, jika pelaksanaan pekerjaan diborongkan;
  - f) dokumen laporan perencanaan yang meliputi antara lain perencanaan kawasan (kapasitas, dimensi, spesifikasi), rencana pelaksanaan pembangunan apabila dilaksanakan bertahap.

### Pasal 71

Dalam hal surat persetujuan tetangga pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan yang berbatasan langsung dengan lokasi yang dimohonkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (2) huruf a angka 1 bagian c tidak terpenuhi diluar tinjauan teknis maka persyaratan persetujuan dianggap sah setelah mendapat tanda tangan dari kepala dusun/kepala lingkungan

### Pasal 72

Persyaratan administrasi dan teknis permohonan IMB prasarana bangunan gedung mandiri, sebagai berikut :

- a. Persyaratan administrasi dibuat rangkap 2 (dua), meliputi :
  - 1) Fotokopi KTP pemohon;
  - 2) Fotokopi KTP pemilik bangunan dan/atau pengelola bangunan;
  - 3) Surat kuasa dan fotokopi KTP yang diberi Kuasa, apabila dikuasakan;
  - 4) Fotokopi bukti hak atas tanah, jika dibangun di tanah persil/bukan tanah negara;



## BUPATI SINJAI

-38-

- 5) Bukti hubungan pemohon dengan pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan, jika pemohon bukan pemilik tanah atau pemilik bangunan dalam bentuk perjanjian tertulis bermaterai cukup.
- 6) Denah lokasi;
- b. Persyaratan Teknis dibuat rangkap 2(dua) :
  - 1) Ukuran dan skala yang jelas;
  - 2) Gambar rencana teknis dengan ukuran dan skala yang jelas, terdiri dari denah, tampak, potongan, detail konstruksi dan detail pondasi;
  - 3) Perhitungan konstruksi dan gambar detail konstruksi khusus untuk permohonan prasarana mandiri berupa :
    - a) Konstruksi reklame jenis billboard ukuran luas bidang diatas 48 m<sup>2</sup> (empat puluh delapan meter persegi) kecuali *videotron/ megatron*;
    - b) Videotron/megatron ukuran luas bidang diatas 20 m<sup>2</sup> (dua puluh meter persegi); dan
    - c) Bando jalan.

### Pasal 73

Permohonan IMB Prasarana Bangunan Gedung Mandiri untuk prasarana berupa konstruksi Menara Telekomunikasi selain dilengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72, dilengkapi dengan persyaratan tambahan dan dibuat rangkap 2 (dua) sebagai berikut :

- a. Surat pernyataan persetujuan warga sekitar dalam radius paling banyak 1,5 (satu setengah) kali tinggi menara yang diketahui oleh Kepala Lingkungan, Kepala Desa dan Camat setempat dan setelah dilakukan sosialisasi tentang menara kepada masyarakat sekitar dan mayoritas warga setuju, khusus untuk permohonan baru maupun konstruksi lama yang belum memiliki izin;
- b. Data teknis, berupa :
  1. Gambar peta lokasi yang disahkan oleh instansi yang berwenang;
  2. Gambar denah bangunan (Skala 1: 100) yang disahkan oleh instansi yang berwenang;
  3. Gambar tampak, potongan dan rancangan pondasi (Skala 1:100);
  4. Gambar konstruksi dan perhitungan struktur yang ditandatangani penanggung jawab konstruksi yang bersertifikasi;
  5. Uji penyelidikan tanah dari laboratorium.
- c. Rencana atau hasil pemeriksaan grounding/penangkal petir yang berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- d. Dokumen lingkungan yang telah disahkan oleh instansi yang berwenang;
- e. Menandatangani surat pernyataan dan kesanggupan sesuai yang ditentukan dinas teknis.

### Bagian Ketiga

### Prosedur Penerbitan IMB

### Pasal 74

- (1) Dinas melakukan pemeriksaan persyaratan administrasi berkas permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal



## **BUPATI SINJAI**

-39-

72 paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak menerima berkas permohonan dari Kantor Pelayanan Perizinan.

- (2) Dinas melakukan pemeriksaan persyaratan teknis dan peninjauan lokasi paling lama 7 (tujuh) hari kerja setelah pemeriksaan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan lengkap dan benar.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sebagai dasar pengambilan keputusan untuk menerima atau menolak permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70, Pasal 72, dan Pasal 73.

### **Pasal 75**

- (1) Dalam hal permohonan IMB belum memenuhi persyaratan administrasi dan/atau persyaratan teknis pemohon wajib melengkapi/memperbaiki permohonannya berdasarkan surat pemberitahuan kekurangan berkas dari Kepala Dinas.
- (2) Dalam hal pemohon tidak melengkapi dan/atau memenuhi persyaratan dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak surat pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) permohonan IMB dinyatakan ditolak.
- (3) Dalam hal pemohon tidak diketahui keberadaannya atau tidak mau menerima surat penolakan permohonan, penyampaian surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Kepala Lingkungan, Lurah, dan Camat.

### **Pasal 76**

- 1) Kepala Dinas berdasarkan hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 dan/atau pertimbangan TABG memberikan keputusan untuk menerima atau menolak permohonan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70, Pasal 71, dan Pasal 72.
- 2) Keputusan atas permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a) IMB paling lama 30 (tiga puluh) hari kerja diberikan setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap dan benar ;
  - b) RTB dan/atau SKTBL paling lama 18 (delapan belas) hari kerja diberikan setelah berkas dinyatakan lengkap dan benar.
- 3) Penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan setelah berkas permohonan dinyatakan lengkap dan benar, dan telah dilakukan pembayaran retribusi, dan/atau denda administrasi IMB

### **Pasal 77**

Ketentuan lebih lanjut mengenai penerbitan IMB untuk Pembangunan satuan rumah susun dan bangunan susun lainnya diatur dengan Peraturan Bupati tersendiri.



## **BUPATI SINJAI**

-40-

### **Bagian Keempat Jangka Waktu Pemberlakuan IMB**

#### **Pasal 78**

IMB berlaku selama bangunan gedung tidak terjadi perubahan fungsi, dan bentuk bangunan

#### **Pasal 79**

- (1) Masa berlaku IMB dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu dengan mempertimbangkan persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung.
- (2) IMB untuk jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diterbitkan untuk :
  - a. bangunan yang belum selesai proses perolehan hak atas tanah;
  - b. bangunan yang belum selesai proses penyusunan Dokumen Lingkungan Hidup.
- (3) IMB untuk jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling lama 3 (tiga) tahun.
- (4) Pemilik bangunan yang tidak dapat menunjukkan Dokumen IMB karena hilang atau akibat bencana dapat diterbitkan surat keterangan kepemilikan IMB berdasarkan register IMB pemilik bangunan.

#### **Pasal 80**

- (1) Jangka waktu IMB prasarana bangunan gedung mandiri jenis konstruksi reklame berdasarkan dari umur konstruksi reklame yang ditentukan.
- (2) Umur konstruksi reklame sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berdasarkan jenis dan ukuran reklame yaitu :
  - a. Konstruksi *billboard* dengan luas bidang reklame:
    1. Sampai dengan 8 (delapan) meter persegi berumur 1 (satu) tahun;
    2. 9 (sembilan) meter persegi sampai dengan 20 (dua puluh) meter persegi berumur 3 (tiga) tahun;
    3. 21 (dua puluh satu) meter persegi sampai dengan 48 (empat puluh delapan) meter persegi berumur 3 (tiga) tahun;
    4. Sama dengan atau lebih dari 49 (empat puluh sembilan) meter persegi berumur 5 (lima) tahun.
  - b. Konstruksi *neon box* berumur 2 (dua) tahun;
  - c. Konstruksi baliho dengan luas bidang reklame sampai dengan 24 meter persegi berumur 1 tahun;
  - d. Papan nama berumur 1 (satu) tahun;
  - e. Videotron/megatron dengan luas bidang reklame :
    1. Sampai dengan 8 (delapan) meter persegi berumur 1 (satu) tahun;
    2. 9 (sembilan) meter persegi sampai dengan 20 (dua puluh) meter persegi berumur 2 (dua) tahun;
    3. 21 (dua puluh satu) meter persegi sampai dengan 48 (empat puluh delapan) meter persegi berumur 3 (tiga) tahun;



## **BUPATI SINJAI**

-41-

4. Sama dengan atau lebih dari 49 (empat puluh sembilan) meter persegi berumur 5 (lima) tahun.
- f. Bando jalan berumur 5 (lima) tahun.

### **Bagian Kelima Sanksi Administratif**

#### **Pasal 81**

- (1) Setiap orang atau badan yang melakukan pelanggaran persyaratan teknis bangunan gedung diberikan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. teguran lisan;
  - b. teguran tertulis sebanyak 3 (tiga) kali;
  - c. paksaan Pemerintah Daerah;
  - d. pembekuan izin;
  - e. pencabutan izin;
  - f. pembongkaran bangunan.
- (3) Sanksi administrasi untuk Menara Seluler yang telah berdiri sebelum mempunyai IMB adalah sebesar 100% dari nilai retribusi.

#### **Pasal 82**

Sanksi administrasi berupa denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (3) dibayarkan bersamaan dengan pembayaran retribusi IMB.

### **BAB VI PEMANTAUAN, PENGAWASAN, DAN PEMBINAAN**

#### **Pasal 83**

- (1) Bupati sesuai dengan kewenangannya wajib melakukan pengawasan terhadap ketaatan penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan atas ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Bupati ini.
- (2) Bupati mendelegasikan kewenangan dalam melakukan pengawasan kepada satuan kerja perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam bidang penataan ruang, bangunan dan perumahan.
- (3) Dalam melaksanakan pengawasan Bupati menetapkan satuan tugas tenaga pengawas bangunan gedung dan ruang.
- (4) Satuan tugas tenaga pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Bupati.



## **BUPATI SINJAI**

-42-

### **Pasal 84**

- (1) Satuan tugas tenaga pengawas bangunan gedung dan ruang terdiri dari:
  - a. tenaga pengawas bangunan gedung dari dinas;
  - b. Satuan Polisi Pamong Praja; dan
  - c. unsur pihak terkait lainnya.
- (2) Satuan tugas tenaga pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (3) berwenang:
  - a. melakukan pemantauan;
  - b. meminta keterangan;
  - c. memasuki tempat tertentu;
  - d. memotret;
  - e. membuat rekaman audio visual;
  - f. mengambil sampel;
  - g. memeriksa bangunan;
  - h. menghentikan pelanggaran tertentu;
  - i. melakukan pembongkaran; dan
  - j. membuat laporan.
- (3) Dalam melaksanakan kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) satuan tugas pengawas bangunan gedung dan ruang wajib dilengkapi dengan Surat Tugas dan dibuktikan dengan kartu identitas.
- (4) Dalam melaksanakan tugas, tenaga pengawas bangunan gedung dan ruang dapat melakukan koordinasi dengan pihak lain.
- (5) Satuan tugas tenaga pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) dalam melaksanakan tugas bertanggungjawab kepada Bupati.
- (6) Pemilik bangunan dan/atau penanggung jawab usaha kegiatan dilarang menghalangi pelaksanaan tugas tenaga pengawas.

### **Pasal 85**

Pemantauan, pengawasan, dan pembinaan kegiatan pelayanan IMB dilaksanakan oleh Dinas.

## **BABVII PERAN SERTA MASYARAKAT**

### **Pasal 86**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.



## **BUPATI SINJAI**

-43-

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dialog publik dan pengaduan.
- (4) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

## **BAB VIII PENYIDIKAN**

### **Pasal 87**

Selain oleh penyidik umum, penyidikan atas pelanggaran dalam Peraturan Bupati ditetapkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Penyidik PNS berwenang menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana.

## **BAB IX KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 88**

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku :

- a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini, dinyatakan tetap berlaku;
- b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang telah didirikan dan telah memiliki IMB maupun yang belum memiliki IMB wajib menyesuaikan dengan Peraturan Bupati ini.



**BUPATI SINJAI**

-44-

**BAB X  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 89**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini akan diatur dengan Peraturan tersendiri.

**Pasal 90**

Peraturan Bupati ini mulai belaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sinjai

Ditetapkan di Sinjai  
pada tanggal 2 desember 2014

**BUPATI SINJAI,**

ttd

H. SABIRIN YAHYA

Diundangkan di Sinjai  
pada tanggal 2 Desember 2014

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SINJAI,**

ttd

H. TAIYEB A. MAPPASERE

BERITA DAERAH KABUPATEN SINJAI TAHUN 2013 NOMOR 39