



1

# BUPATI HULU SUNGAI TENGAH

## PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

### PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI TENGAH

NOMOR 1 TAHUN 2015

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HULU SUNGAI TENGAH,

- Menimbang:
- a. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
  - b. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ;

- Mengingat:
1. Undang-undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang- Undang Darurat Nomor 03 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan Sebagai Undang- Undang ((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 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209)
  4. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
  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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4725);
8. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang lalu lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5052);
9. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2009 Tentang Perlindungan Dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5059);
10. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
11. 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);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587)
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
15. 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);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4532);

17. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 5004);
18. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1991 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
21. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Nomor 2010 Tahun 276);
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk hukum Daerah;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 tentang Pedoman Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan Lingkungan
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
28. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 22 Tahun 2007 tentang Kawasan Rawan Bencana Longsor;
29. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
30. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
31. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Tengah Nomor 3 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Tengah;

32. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Tengah Nomor 11 Tahun 2010 tentang pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Tengah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Tengah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Tengah Nomor 11 Tahun 2010 tentang pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Tengah .

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

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 Tengah.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Tengah .
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Hulu Sungai Tengah.
4. Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Tengah.
5. Dinas adalah satuan kerja perangkat daerah yang tugas pokoknya di bidang penyelenggaraan bangunan.
6. Kepala Dinas adalah kepala dinas yang tugas pokoknya di bidang penyelenggaraan bangunan.
7. Pemukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan kehidupan.
8. Prasarana Lingkungan adalah perlengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan pemukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
9. Sarana Lingkungan adalah fasilitas penunjang kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.

10. Bangunan adalah suatu bangunan yang bersifat permanen semi permanen dan non permanen/darurat yang didirikan seluruhnya atau sebagian di atas atau di bawah berfungsi untuk tempat pelaksanaan kegiatan penyimpanan, perlindungan.
11. 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.
12. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
13. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
14. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dan 5 tahun.
15. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan lahan, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
16. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
17. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
18. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau, as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
19. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas dasar bangunan terhadap dengan luas kavling/pekarangan.
20. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
21. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
22. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.
23. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) adalah Izin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.
24. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) adalah permohonan izin mendirikan bangunan menurut peraturan ini.
25. Izin Penggunaan Bangunan (IPB) adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.

26. Izin Penghapusan Bangunan (IHB) adalah izin yang diberikan untuk menghapuskan/ merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
27. Lingkungan adalah bagian wilayah yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan wilayah secara keseluruhan.
28. Lingkungan Bangunan adalah kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu,
29. Lingkungan Campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
30. Fungsi Bangunan adalah suatu pemanfaatan atau penggunaan bangunan sesuai dengan peruntukannya, seperti bangunan rumah tinggal, bangunan sosial.
31. Klasifikasi Bangunan adalah nilai bangunan yang sesuai dengan standar bangunan, seperti sangat sederhana, sederhana, menengah dan mewah.
32. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Tengah yang selanjutnya disebut RTRW adalah arahan Kebijakan dan Strategi Pemanfaatan ruang wilayah Kabupaten Hulu Sungai Tengah.
33. Rencana Detil Tata Ruang Kabupaten Hulu Sungai Tengah selanjutnya disebut RDTR adalah rencana detail tata ruang kabupaten Hulu Sungai Tengah yang disusun sebagai Perangkat Operasional rencana umum Tata Ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
34. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Kabupaten Hulu Sungai Tengah selanjutnya disebut 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.

BAB II  
MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP  
Bagian Kesatu  
Maksud  
Pasal 2

Maksud dari peraturan daerah ini adalah sebagai acuan dalam mengatur dan mengendalikan penyelenggaraan bangunan sejak dari perizinan, perencanaan, pelaksanaan, konstruksi, pemanfaatan, kelaikan bangunan agar sesuai dengan Peraturan Perundang- undangan.

Bagian Kedua  
Tujuan  
Pasal 3

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk :

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

Bagian Ketiga  
Lingkup  
Pasal 4

Lingkup Peraturan daerah ini meliputi ketentuan mengenai fungsi bangunan , persyaratan bangunan , penyelenggaraan bangunan, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan.

BAB III  
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Bagian Kesatu  
Fungsi Bangunan  
Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan untuk rumah tinggal tunggal;
  - b. bangunan rumah tinggal deret;
  - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
  - d. bangunan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk:
  - a. Bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
  - b. bangunan gereja, kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara;
  - e. bangunan kelenteng; dan
  - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya
- (4) Bangunan fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk :
  - a. bangunan untuk perkantoran seperti bangunan perkantoran non pemerintah dan sejenisnya;
  - b. bangunan perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
  - c. bangunan pabrik;

- d. bangunan perhotelan seperti hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
  - e. bangunan wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
  - f. bangunan terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan perikanan dan Bandar udara; dan
  - g. bangunan tempat penyimpanan seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.
- (5) Bangunan fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berbentuk :
- a. bangunan untuk pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan SD, SMP, SMA, Pendidikan tinggi, kursus dan semacamnya;
  - b. bangunan pelayanan kesehatan seperti bangunan, Puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, dan sejenisnya
  - c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
  - d. bangunan laboratorium; dan
  - e. bangunan pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (6) Bangunan fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bangunan dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat resiko bahaya tinggi.
- (7) Bangunan lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. Bangunan rumah – toko( ruko)
  - b. Bangunan rumah – kantor
  - c. Bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran
  - d. Bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan.
- (8) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah .
- (9) Perubahan fungsi bangunan yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati.

## Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Pasal 6

- (1) Fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas bangunan :
- a. Bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki teknologi sederhana dan /atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya ;
  - b. Bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki teknologi sederhana;



- c. Bangunan gedung khusus yaitu bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/ atau teknologi khusus.
- (2) Menurut umurnya, bangunan gedung di Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
    - a. bangunan permanen;
    - b. bangunan semi permanen;
    - c. bangunan sementara.
  - (3) Menurut lokasinya, bangunan gedung di Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
    - a. bangunan di lokasi renggang;
    - b. bangunan di lokasi sedang; dan
    - c. bangunan di lokasi padat.
  - (4) Menurut ketinggiannya, bangunan gedung di Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
    - a. bangunan bertingkat rendah (satu s.d. dua lantai);
    - b. bangunan bertingkat sedang (tiga s.d. lima lantai);
    - c. bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas).
  - (5) Menurut luasnya, bangunan gedung di Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
    - a. bangunan dengan luas-kurang dari 100 m<sup>2</sup>;
    - b. bangunan dengan luas 100 - 500 m<sup>2</sup>;
    - c. bangunan dengan luas 500 -1000 m<sup>2</sup>;
    - d. bangunan dengan luas diatas 1000 m<sup>2</sup>.
  - (6) Menurut statusnya, bangunan gedung di Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
    - a. bangunan pemerintah;
    - b. bangunan milik perseorangan;
    - c. bangunan gedung milik badan usaha.

#### Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan lokasi yang diatur dalam RTRW dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penetapan fungsi bangunan gedung melalui penerbitan IMB.
- (3) Perubahan Fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan permohonan IMB baru.
- (4) Perubahan Fungsi dan klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan baru.

BAB IV  
PERSYARATAN BANGUNAN  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 8

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (2) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan, agar bangunan laik fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (3) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan tingkat permanen bangunan.

Bagian Kedua  
Persyaratan Administrasi  
Pasal 9

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi, meliputi:
  - a. status hak atas tanah, dan/atau pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan; dan
  - c. izin mendirikan bangunan.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan atau bagian bangunan.
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 10

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti yang berupa akta jual beli, dan akta/bukti kepemilikan lainnya.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah.
- (3) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

## Pasal 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Status kepemilikan rumah adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kebiasaan yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

## Pasal 12

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan, gedung di Daerah dengan tujuan terjaminnya pembangunan.
- (3) Izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Izin mendirikan bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten/ kota.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan  
Pasal 13

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
  - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Tengah;
  - b. Rencana Detail Tata Ruang Daerah; dan
  - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Instansi yang terkait.
- (3) Dalam hal RTRW, RDTR dan/atau RTBL belum dimiliki untuk lokasi yang bersangkutan, pemberian persetujuan mendirikan bangunan dapat diberikan untuk jangka waktu sementara.
- (4) Apabila RTRW, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, fungsi bangunan yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.
- (5) Setiap orang atau badan yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya pada Instansi yang terkait.
- (6) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Bupati.

Pasal 14

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang ditentukan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam Rencana Tata Bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, KDB Paling banyak sebesar 60% (enam puluh perseratus).

#### Pasal 15

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, 2 (dua) lantai atau lebih harus memperhatikan daya dukung tanah dan ketentuan teknis lainnya untuk perhitungan struktur bangunan.

#### Pasal 16

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan apabila tidak ditentukan lain, KDH paling sedikit 30% (tiga puluh perseratus).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Persentasi KDH masing-masing kawasan dan luasan diatur dengan Peraturan Bupati .

#### Pasal 17

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan diatur dengan Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.

#### Pasal 18

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan/rencana jalan/tepi sungai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan, lebar sungai/kondisi sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Garis terluar suatu tritis/oversteck yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

- (4) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai garis sepadan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati dengan berpedoman pada peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### Paragraf 2

#### Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

#### Pasal 19

- (1) Rencana tata bangunan dan Lingkungan (RTBL) membuat program bangunan dan lingkungan.
- (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.
- (3) Dalam menyusun RTBL Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/ kawasan, menindaklanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan kualitas bangunan gedung dan Lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan Lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.
- (5) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati

#### Bagian Keempat

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 20

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi: persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya daerah terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.

- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

#### Pasal 21

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan pengguna lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/ pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/ berada di atas sungai/saluran/selokan/ parit pengairan.
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar >(lebih dari) 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mempertimbangkan pendapat para ahli.

#### Pasal 22

Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat yang bersangkutan.

#### Pasal 23

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang terkait.
- (2) Fasilitas parkir tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

#### Bagian Kelima

#### Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

#### Pasal 24

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang mempunyai Jenis Usaha atau Kegiatan Bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

- (3) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real-estate pariwisata, gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 (enam puluh) meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi Persyaratan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (4) Pelaksanaan dan Pengawasan terhadap Analisa Mengenai Dampak Lingkungan ditangani oleh Instansi terkait sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengajuan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus disertai Rekomendasi dari Instansi yang menangani masalah Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan pengendalian dampak lingkungan diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam  
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Persyaratan Keselamatan

Pasal 25

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi: SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup dengan pedoman dan standart teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Instansi yang membidangi bangunan mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 26

Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum seperti : bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, bahaya petir dan bahaya kelistrikan.



## Pasal 27

- (1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dalam pasal 26 meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan keluar dan aksesibilitas untuk pemadam kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, dan manajemen penanggulangan kebakaran.
- (2) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan sistem proteksi pasif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap kebakaran.
- (3) Pengamanan terhadap bahaya kebakaran dilakukan dengan sistem proteksi aktif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap, dan sarana penyelamatan kebakaran.
- (4) Setiap pemilik/ pengguna bangunan gedung harus memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk pengelolaan resiko kebakaran melalui kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala sistem proteksi kebakaran serta penyiapan personel terlatih dalam pengendalian kebakaran.
- (5) Setiap bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5000 m<sup>2</sup>, atau mempunyai ketinggian bangunan gedung lebih dari 8 lantai, diwajibkan menerapkan PMK (Manajemen Proteksi Kebakaran).
- (6) Pemenuhan Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang diatur dalam peraturan perundang-undangan.

## Pasal 28

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

## Pasal 29

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

## Pasal 30

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri.
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/ beracun bagi kesehatan pengguna Bangunan Gedung;
  - b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
  - c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
  - d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
  - e. ramah lingkungan.
- (5) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (6) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

## Bagian Ketujuh Persyaratan Kesehatan

### Pasal 31

- (1) Setiap bangunan wajib memenuhi persyaratan kesehatan
- (2) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. Sirkulasi udara;
  - b. Pencahayaan ruang;
  - c. Sanitasi dan perpipaan
  - d. Pengelolaan limbah, dan
  - e. Penggunaan bahan bangunan
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kesehatan diatur dengan Peraturan Bupati

Bagian Kedelapan  
Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 32

- (1) Setiap bangunan gedung, termasuk ruang terbuka dan penghijauan (fasilitas umum lingkungan) harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi: kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi: kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi: penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (4) Rincian persyaratan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) berupa penyediaan tangga, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.

- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 35

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi: sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali tempat tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

#### Pasal 36

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi:
  - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
  - b. tempat parkir;
  - c. sarana transportasi vertikal;
  - d. sarana tata udara;
  - e. fasilitas penyandang cacat; dan
  - f. sarana penyelamatan.

#### Bagian Kesembilan

#### Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

#### Pasal 37

- (1) Setiap bangunan yang dibangun harus mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. kenyamanan ruang gerak;
  - b. kenyamanan hubungan antarruang;
  - c. kenyamanan kondisi udara;

- d. kenyamanan pandangan; dan
  - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf a dan huruf b merupakan kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.
  - (4) kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.
  - (5) kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf c merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
  - (6) kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf d merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak mengganggu Bangunan Gedung lain disekitarnya.
  - (7) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam Bangunan Gedung.
  - (8) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam Bangunan Gedung maupun lingkungannya.
  - (9) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) 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.
  - (10) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memenuhi standar baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Bagian Kesepuluh  
Persyaratan Penyediaan dan Penyerahan Sarana dan  
Utilitas Kawasan Perumahan dan Pemukiman  
Pasal 38

- (1) Setiap Pengembang dalam melakukan pembangunan perumahan wajib menyediakan prasarana, sarana dan utilitas.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai proporsi ,persyaratan dan jenis prasarana lingkungan,utilitas umum dan fasilitas sosial yang harus disediakan oleh pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

- (3) Pembangunan prasarana lingkungan, sarana, utilitas umum dan fasilitas sosial perumahan yang telah selesai dilaksanakan oleh perusahaan/ pengembang wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.

#### Pasal 39

- (1) prasarana lingkungan, sarana dan utilitas umum pada kawasan perumahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 38 meliputi :
- a. prasarana
    - 1. jaringan jalan
    - 2. jaringan pengolahan limbah dan saluran pembuangan air limbah
    - 3. jaringan saluran pembuangan air hujan dan daerah resapan ;dan
    - 4. tempat pembuangan sampah.
  - b. Sarana
    - 1. Sarana perniagaan/perbelanjaan;
    - 2. Sarana pelayanan umum dan pemerintahan;
    - 3. Sarana pendidikan;
    - 4. Sarana kesehatan;
    - 5. Sarana perbadatan;
    - 6. Sarana rekreasi dan olahraga;
    - 7. Sarana pemakaman/ tempat pemakaman;
    - 8. Sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau; dan
    - 9. Sarana parkir
  - c. Utilitas
    - 1. Jaringan air bersih;
    - 2. Jaringan listrik;
    - 3. Jaringan telepon;
    - 4. Jaringan gas;
    - 5. Jaringan transportasi;
    - 6. Sarana pemadam kebakaran; dan
    - 7. Sarana penerangan jalan umum.
- (2) Penyediaan sarana pemakaman/tempat pemakaman sebagaimana dimaksud pada ayat(1) huruf b angka 7 dapat dilakukan dengan cara membangun dan mengembangkan makam di dalam atau di luar lokasi pembangunan perumahan seluas 2% (dua perseratus) dari keseluruhan luas lahan
- (3) Prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b wajib diserahkan pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (4) utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c angka 5, angka 6 dan angka 7 wajib diserahkan pengembang kepada Pemerintah Daerah.
- (5) Penyerahan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.

- (6) Penyerahan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b pada perumahan tidak bersusun berupa tanah siap bangun atau tanah dan bangunan.
- (7) Penyerahan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c pada perumahan tidak bersusun berupa tanah dan bangunan.
- (8) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas pada rumah susun berupa tanah siap bangun.
- (9) Prasarana, sarana dan utilitas yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah telah dilakukan pemeliharaan oleh pengembang paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak selesai dibangun.
- (10) Pemerintah Daerah berwenang untuk melakukan pengelolaan prasarana, sarana dan utilitas yang telah diserahkan oleh pengembang kepada Pemerintah Daerah.

#### Bagian Kesebelas

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/ Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi  
Pasal 40

- (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. mendapat persetujuan dari pihak 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. mendapat persetujuan dari pihak berwenang; dan
  - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung 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. mendapat persetujuan dari pihak berwenang; dan
  - f. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ ekstra tinggi/ ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/ atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW, RDTR dan/ atau RTBL;
  - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
  - c. untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi dan menara telekomunikasi harus mengikuti peraturan perundang-undangan dan/atau Standar Teknis yang berlaku;
  - d. mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
  - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

#### Pasal 41

- (1) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 sampai dengan pasal 40 dikecualikan untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung yang peruntukannya sebagai tempat tinggal .
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk Bangunan gedung adat dan Bangunan gedung sebagai tempat tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

### BAB V

#### PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 42

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi: kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses Perencanaan Teknis dan proses pelaksanaan 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 pembongkaran.
- (6) Penyelenggara bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.
- (7) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan .
- (8) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (9) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua  
Pembangunan  
Paragraf 1  
perencanaan  
Pasal 43

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh pemerintah daerah kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 44

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 ( lima Puluh ) m<sup>2</sup> dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai atau lebih atau bangunan spesifik dapat dilakukan oleh orang yang ahli dibidangnya, sebagai penanggungjawab perencanaan, dan bilamana diperlukan dapat dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (3) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (4) Perencanaan bangunan terdiri atas: perencanaan arsitektur, perencanaan konstruksi, dan perencanaan utilitas yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).
- (5) Ketentuan ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan:
  - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan.
  - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan yang meliputi :
    1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
    2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
    3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
    4. memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m<sup>2</sup>; dan/atau;
    5. memperbaiki pintu dan jendela
    6. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi.
- (6) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung .
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung .

## Paragraf 2

### Pelaksanaan Pekerjaan mendirikan Bangunan

#### Pasal 45

- (1) Pemohon IMB memberitahukan secara tertulis kepada Dinas tentang :
  - a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, wajib memberitahukan sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
  - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, harus memberitahukan sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan; dan
  - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, harus memberitahukan sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan, serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

- (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Instansi yang berwenang tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

#### Pasal 46

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

#### Pasal 47

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan ketentuan keselamatan dari peraturan Kesehatan Kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang Izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang Izin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang Izin bangunan diwajibkan sedikitnya menyediakan satu WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

#### Pasal 48

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 (lima ratus) m<sup>2</sup> atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Paragraf 3  
Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan  
Pasal 49

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas dari instansi yang membidangi bangunan yang sudah mendapat Izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berwenang untuk:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
  - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
  - c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan
  - d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:
    1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari Izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan; dan/atau
    2. peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Paragraf 4  
Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung  
Pasal 50

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

Pasal 51

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga teknis/konsultan ahli yang telah memiliki sertifikat keahlian atau bekerjasama dengan asosiasi profesi dibidang bangunan gedung.

- (3) Instansi yang membidangi bangunan mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai persyaratan administrasi maupun persyaratan teknis.
- (4) Instansi yang membidangi bangunan memberikan Sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara pemberian SLF diatur dengan Peraturan Bupati

#### Pasal 52

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dari instansi yang membidangi bangunan dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan Sertifikat Laik Fungsi beserta lampirannya.
- (2) Kepala instansi yang membidangi bangunan dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Bupati akan mencabut IPB yang telah diterbitkan.

#### Pasal 53

Pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 dilakukan untuk bangunan yang mempunyai fungsi pelayanan publik.

#### Bagian Ketiga Pemanfaatan Pasal 54

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis;
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keempat  
Pelestarian  
Pasal 55

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

Bagian Kelima  
Pembongkaran  
Pasal 56

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya; dan/atau
  - c. tidak memiliki izin mendirikan bangunan.
- (2) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung, kecuali untuk rumah tinggal.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keenam  
Permohonan Merobohkan Bangunan  
Pasal 57

- (1) Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan:
  - a. rapuh;
  - b. membahayakan keselamatan umum; dan/atau
  - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan permohonan Izin Merobohkan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada instansi yang membidangi bangunan yang meliputi:
  - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
  - b. persyaratan merobohkan bangunan;
  - c. cara merobohkan bangunan; dan
  - d. hal-hal lain yang dianggap perlu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan permohonan diatur dengan Peraturan Bupati .

Pasal 58

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat perencanaan bangunan.
- (2) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi:
  - a. bangunan sederhana; atau
  - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Kegiatan merobohkan bangunan meliputi:
  - a. sistem merobohkan bangunan; dan
  - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 59

- (1) PMB harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Bupati oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh instansi yang membidangi bangunan .
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 60

- (1) Instansi yang membidangi bangunan mengadakan penelitian atas PMB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PMB diajukan.
- (2) Instansi yang membidangi memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Instansi yang membidangi memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

## Pasal 61

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

## Pasal 62

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas .
- (2) Petugas berwenang:
  - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
  - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi; dan
  - c. melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi bekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.
- (3) Petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditunjuk oleh instansi yang membidangi bangunan.



BAB VI  
TIM AHLI BANGUNAN

Pasal 63

- (1) Dalam rangka memberikan pertimbangan teknis dalam proses penyelenggaraan bangunan meliputi perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran untuk kepentingan umum dan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan Bupati membentuk Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (2) Tim Ahli Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Bupati terdiri dari:
  - a. Bidang arsitektur bangunan dan arsitektur kota;
  - b. Bidang struktur dan konstruksi;
  - c. Bidang instalasi dan perlengkapan bangunan.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersifat independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan .
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli dan unsur pejabat Pemerintah Daerah yang berkompeten.
- (5) Pertimbangan Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun secara tertulis terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian maupun pembongkaran bangunan.

BAB VII  
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 64

- (1) pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi Bangunan.
- (2) kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud ayat(1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan dan keandalan bangunan.
- (3) kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud ayat(1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat dan peneraan sanksi.

Pasal 65

- (1) Dalam melakukan pengawasan pemerintah dapat melibatkan peran serta masyarakat.
- (2) Peran serta masyarakat dalam pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk penyelenggaraan bangunan gedung dapat berupa :
  - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
  - b. memberi masukan kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;

- c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
  - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran masyarakat dalam pengawasan untuk penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII  
SANKSI  
Pasal 66

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

Pasal 67

- (1) Sanksi administratif sebagaimana di maksud dalam pasal 66 berupa:
- a. Peringatan tertulis.
  - b. Pembatasan kegiatan pembangunan.
  - c. Penghentian sementara/tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan.
  - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung.
  - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung.
  - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung.
  - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.
  - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung. atau pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 68

Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan daerah ini, melalui hasil proses penyidikan dan ditemukan pelanggaran sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dan/atau mengakibatkan kerugian harta benda orang lain dan/atau mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup dan/atau mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda sesuai undang-undang yang mengatur bangunan.

BAB IX  
PENYIDIKAN  
Pasal 69

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan Tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) berwenang :
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. melakukan tindakan kesatu pada kejadian dan melakukan pemeriksaan ditempat;
  - c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda dan/atau surat;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara; dan
  - g. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka dan keluarganya.

BAB X  
KETENTUAN LAIN-LAIN  
Pasal 70

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Bupati berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada.
- (2) Untuk jenis, besaran, jumlah lantai tertentu, yang mempunyai dampak penting bagi keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah sebelum dikeluarkannya IMB.

BAB XI  
KETENTUAN PENUTUP  
Pasal 71

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Barabai  
pada tanggal 15 Januari 2015

BUPATI HULU SUNGAI TENGAH,

ttd

H. HARUN NURASID

Diundangkan di  
pada tanggal 15 Januari 2015

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN HULU SUNGAI TENGAH,

ttd

H. A. AGUNG PARNOWO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI TENGAH  
TAHUN 2015 NOMOR 01

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU  
SUNGAI TENGAH PROVINSI KALIMANTAN SELATAN NOMOR 1  
TAHUN 2015

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI TENGAH  
NOMOR 1 TAHUN 2015  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

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

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan yang mengatur penataan ruang, memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.

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

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

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

Pengaturan persyaratan administratif bangunan gedung dalam peraturan pemerintah dimaksudkan ini agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan bangunan gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan bangunan gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa bangunan gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan masalah di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain. Pelanggaran yang sudah mengarah kepada pidana sebagaimana diatur dalam Undang-Undang Bangunan Gedung maka diberlakukan sebagaimana mestinya.

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

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas

### Pasal 2

Cukup jelas

### Pasal 3

Cukup jelas

### Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Huruf a.

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

Huruf b.

Yang dimaksud dengan bangunan rumah tinggal deret adalah bangunan dalam suatu perpetakan/persil yang sisi-sisinya tidak mempunyai jarak bebas samping dan dinding-dindingnya digunakan bersama.

Huruf c.

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

Huruf d.

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

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Ayat (5)

Bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi antara lain bangunan militer, bangunan gedung fungsi pertahanan, dan bangunan sejenisnya untuk kepentingan nasional.

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

Ayat (6)

Cukup Jelas

Ayat (7)

Cukup Jelas

Ayat (8)

Cukup Jelas

Ayat (9)



## Cukup Jelas

### Pasal 6

Pengklasifikasian bangunan gedung pada pasal ini dimaksudkan untuk kepentingan penerapan persyaratan administrasi dan/atau teknis bangunan gedung yang harus dipenuhi, dan dapat dikaitkan dengan besaran retribusi yang harus dibayar.

#### Ayat (1)

Cukup Jelas

#### Ayat (2)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 15 (lima belas) tahun.

Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 15 (lima belas) tahun.

Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

#### Ayat(3)

Cukup jelas

#### Ayat (4)

Cukup jelas

#### Ayat (5)

Cukup jelas

#### Ayat (6)

Bangunan gedung pemerintah adalah 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. Penyelenggaraan bangunan gedung negara di samping mengikuti ketentuan Peraturan Pemerintah ini, juga secara lebih rinci diatur oleh Menteri.

### Pasal 7

#### Ayat (1)

Cukup jelas

#### Ayat (2)

Cukup jelas

#### Ayat (3)

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

Ayat (4)  
Cukup jelas

Pasal 8  
Cukup jelas

Pasal 9  
Ayat (1)  
Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan. Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.  
Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Ayat (2)  
Surat bukti tentang status kepemilikan bangunan gedung berupa dokumen keterangan dari pemilik yang memuat informasi mengenai identitas pemilik, keterangan mengenai data bangunan gedung dan keterangan mengenai perolehan bangunan gedung.

Ayat(3)  
Yang dimaksud dengan pendataan bangunan gedung adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar bangunan ke dalam database bangunan gedung.  
Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi. Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dan asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari Pemerintah Daerah.

Pasal 10  
Cukup jelas

Pasal 11  
Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Hulu Sungai Tengah, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat(3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/ persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian sesuai dengan kondisi daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat 3

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar. ketinggian bangunan gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah di sepanjang jalan, diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat(4)

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat(3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

## Pasal 24

### Ayat (1)

Dampak penting adalah perubahan lingkungan yang sangat mendasar yang dilibatkan oleh suatu usaha dan/atau kegiatan.

### Ayat (2)

Usaha dan/atau kegiatan adalah segala bentuk aktivitas yang dapat menimbulkan perubahan terhadap rona lingkungan hidup serta menyebabkan dampak terhadap lingkungan.

Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut Amdal, adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL, adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.

### Ayat (3)

Cukup jelas

### Ayat (4)

Cukup jelas

### Ayat(5)

Cukup jelas

### Ayat (6)

Cukup jelas

## Pasal 25

### Ayat (1)

Yang dimaksud dengan kekuatan/kekakuan adalah kondisi struktur bangunan gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur bangunan gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Sedangkan stabil adalah kondisi struktur bangunan gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

### Ayat (2)

Cukup jelas

### Ayat(3)

Cukup jelas

### Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)  
Cukup jelas

Ayat(6)  
Cukup jelas

Pasal 26  
Cukup jelas

Pasal27  
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

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat(3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Huruf a.

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

Huruf b.

Cukup jelas

Ayat(6)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.

Ayat (2)

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  
Cukup jelas

Pasal 66  
Cukup jelas

Pasal 67  
Cukup jelas

Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69  
Cukup jelas

Pasal 70  
Cukup jelas

Pasal 71  
Cukup jelas