



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN SINJAI**

**NOMOR 29 TAHUN 2012**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI SINJAI,**

- Menimbang : a. bahwa untuk menata bangunan agar tetap berlandaskan pada dokumen Rencana Tata Ruang Daerah (RTRW) kabupaten beserta rencana rincinya, perlu dilakukan upaya pengendalian bangunan dan pemanfaatan ruang daerah;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- c. bahwa berdasarkan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang merupakan pengaturan persyaratan bangunan gedung secara nasional;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah 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-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);



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-2-

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);
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);



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-3-

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);
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);



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-4-

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);

**Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN SINJAI  
dan  
BUPATI SINJAI**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

**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 prinsip 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. Dinas adalah Dinas Tata Ruang, Permukiman dan Perumahan Kabupaten Sinjai.
7. Kepala Dinas adalah kepala dinas yang melaksanakan sebagian kewenangan pemerintah daerah dalam bidang tata ruang permukiman dan perumahan.
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-5-

tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.

9. 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.
10. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha maupun fungsi sosial dan budaya.
11. 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.
12. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan disekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
13. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
14. Prasarana bangunan gedung atau disebut bangunan bukan 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 menara *reservoir* air, gardu listrik, instalasi pengolahan limbah.
15. Prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi (SUTET) atau ultra tinggi (SUTUT), monumen/tugu dan gerbang kota.
16. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
17. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
18. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-6-

19. Membongkar bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari fungsi bangunan dan atau konstruksi.
20. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Sinjai adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten Sinjai yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
21. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kabupaten Sinjai termasuk peraturan zonasi (Zone Regulation) yang merupakan rencana rinci tata ruang adalah penjabaran dari rencana tata ruang wilayah Kabupaten Sinjai ke dalam rencana pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan kawasan yang ditetapkan dengan peraturan daerah.
22. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) Kabupaten 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.
23. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah kabupaten dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
24. Keterangan Rencana Kabupaten (KRK) adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kabupaten pada lokasi tertentu.
25. Ijin pemanfaatan ruang (IPR) adalah ijin yang dipersyaratkan dalam kegiatan pemanfaatan ruang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang dapat berupa : ijin prinsip atau Surat Penunjukan Penggunaan Lokasi (SPPL), ijin lokasi, Ijin Peruntukan Penggunaan Tanah (IPPT), IMB dan ijin lain berdasarkan ketentuan perundang-undangan.
26. Garis sempadan bangunan adalah garis pada kavling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun. (dibahas lebih lanjut).
27. Ijin mendirikan bangunan gedung yang selanjutnya disingkat dengan IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
28. Permohonan ijin mendirikan bangunan (PIMB) gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah kabupaten untuk mendapatkan ijin mendirikan bangunan gedung.
29. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung atau retribusi IMB adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kabupaten atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan IMB untuk



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-7-

biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan (peninjauan lokasi), pengukuran lokasi, pemetaan/dokumentasi, pemeriksaan/pengawasan dilapangan, penegakan hukum dan biaya dampak negatif serta penatausahaan proses penerbitan IMB.

30. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan ijin mendirikan bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
31. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
32. 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.
33. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
34. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
37. Tinggi bangunan gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat bangunan gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
38. Peil lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu yang ditetapkan.
39. 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.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-8-

40. Dokumen Rencana Teknis Pembongkaran (RTB) adalah rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dengan memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi yang disetujui pemerintah kabupaten dan dilaksanakan secara tertib agar terjaga keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
41. Tim Ahli Bangunan Gedung (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.
42. 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.
43. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
44. 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.
45. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
46. Sertifikat laik fungsi bangunan gedung (SLF) adalah sertifikat yang diterbitkan oleh pemerintah Kabupaten kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
47. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
48. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
49. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
50. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-9-

bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

51. 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.
52. 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.
53. 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.
54. 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.
55. 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.
56. Pengaturan adalah penyusunan dan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
57. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran serta penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
58. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
59. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-10-

60. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas, (mekanikal dan elektrik), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
61. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah.
62. Analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) adalah kajian mengenai dampak besar dan penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
63. Upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) adalah kajian mengenai identifikasi dampak-dampak dari suatu rencana usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib dilengkapi dengan AMDAL.
64. Fasilitas parkir adalah lokasi yang ditentukan sebagai tempat pemberhentian kendaraan yang tidak bersifat sementara untuk melakukan kegiatan pada suatu kurun waktu.
65. Satuan ruang parkir (SRP) adalah ukuran luas efektif untuk meletakkan kendaraan (mobil penumpang, bus/truk, atau sepeda motor), termasuk ruang bebas dan lebar buka pintu.

**Pasal 2**

Lingkup Peraturan Daerah ini, meliputi:

- a. ketentuan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. tim ahli bangunan gedung;
- e. penyelenggaraan bangunan gedung di daerah lokasi bencana;
- f. rumus penghitungan retribusi IMB;
- g. peran masyarakat;
- h. pembinaan;
- i. sanksi dan denda;
- j. penyidikan;
- k. ketentuan lainnya;
- l. ketentuan peralihan; dan
- m. ketentuan penutup.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-11-

**BAB II**  
**FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

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

**Pasal 3**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung fungsi bangunan gedung harus mengikuti beberapa fungsi di antaranya:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, mencakup fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, bangunan gedung tempat penyimpanan dan kegiatan usaha lainnya yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, olahraga dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (6) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e, mencakup fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri Pekerjaan Umum.
- (7) Satu atau sejumlah bangunan gedung dalam satu tapak dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-12-

- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua**  
**Prasarana Bangunan Gedung**

**Pasal 4**

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 dapat dilengkapi prasarana bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan kinerja bangunan gedung.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Konstruksi pembatas/penahan/pengaman berupa pagar, tanggul/*retaining wall*, turap/pematang batas kavling/persil, dan lain-lain sejenisnya;
  - b. konstruksi penanda masuk lokasi berupa gapura dan gerbang termasuk gardu/pos jaga, dan lain-lain sejenisnya;
  - c. konstruksi perkerasan berupa jalan, lapangan upacara, lapangan olah raga terbuka, pelataran tempat parkir, dan lain-lain sejenisnya;
  - d. konstruksi penghubung berupa jembatan, *box culvert*, jembatan penyeberangan, dan lain-lain sejenisnya;
  - e. konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah berupa kolam renang, kolam pengolahan air, *reservoir* bawah tanah, tambak konstruksi permanen, dan lain-lain sejenisnya;
  - f. konstruksi menara berupa menara antenna, menara *reservoir*, cerobong, dan lain-lain sejenisnya;
  - g. konstruksi monumen berupa tugu, patung, dan lain-lain sejenisnya;
  - h. konstruksi instalasi/gardu berupa instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan, dan lain-lain sejenis; dan
  - i. konstruksi reklame/papan nama berupa *billboard*, papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar), dan lain-lain sejenisnya.
- (3) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah konstruksi baik yang berada menuju/pada lahan bangunan gedung atau kompleks bangunan gedung maupun prasarana yang berdiri sendiri.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai prasarana bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-13-

**Bagian Ketiga  
Klasifikasi Bangunan Gedung**

**Pasal 5**

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kabupaten sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. klasifikasi tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus;
  - b. klasifikasi tingkat permanensi meliputi bangunan gedung darurat atau sementara, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung permanen;
  - c. klasifikasi tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran tinggi;
  - d. klasifikasi zonasi gempa bumi Kabupaten Sinjai termasuk Zona II – IV (0,10 g – 0,20 g); (SNI 03-1726-2002);
  - e. klasifikasi lokasi meliputi bangunan gedung dilokasi renggang, bangunan gedung di lokasi sedang, dan bangunan gedung di lokasi padat;
  - f. klasifikasi ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat rendah, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat tinggi; dan
  - g. klasifikasi kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik perorangan, dan bangunan gedung milik badan usaha.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. bangunan gedung sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana;
  - b. bangunan gedung tidak sederhana berupa bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi tidak sederhana; dan
  - c. bangunan gedung khusus berupa bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-14-

- b. bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun; dan
  - c. bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 15/20 (lima belas/dua puluh) tahun.
- (4) Tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. bangunan gedung risiko kebakaran rendah berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah meliputi angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 6 dan 7 (Permen PU 20 thn 2009);
  - b. bangunan gedung risiko kebakaran sedang berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5;
  - c. bangunan gedung risiko kebakaran tinggi berupa bangunan gedung yang karena fungsinya, disain, penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya tinggi hingga sangat tinggi meliputi angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 dan 4; dan
  - d. angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Zonasi gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d termasuk Zona II – IV (0,10 g - 0,20 g) yang dapat dirinci dengan mikro zonasi pada kawasan-kawasan dalam wilayah kabupaten.
- (6) Tingkat kepadatan berdasarkan klasifikasi lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung di lokasi renggang (KDB 30%-45%) yang terletak di daerah pinggiran/luar kawasan perkotaan atau daerah yang berfungsi sebagai resapan sebagaimana diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. bangunan gedung di lokasi sedang (KDB 45%-60%) yang terletak di daerah permukiman sebagaimana diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL; dan
  - c. bangunan gedung di lokasi padat (KDB 60%-75%/lebih) yang terletak di daerah perdagangan/pusat kawasan perkotaan sebagaimana diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-15-

- (7) Tingkat ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
- a. bangunan gedung rendah dengan jumlah lantai bangunan gedung sampai dengan 4 (empat) lantai;
  - b. bangunan gedung sedang dengan jumlah lantai bangunan gedung 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai;
  - c. bangunan gedung tinggi dengan jumlah lantai bangunan gedung lebih dari 8 (delapan) lantai;
  - d. jumlah lantai basemen dihitung sebagai jumlah lantai bangunan gedung; dan
  - e. tinggi ruangan lebih dari 5 (lima) meter dihitung sebagai 2 (dua) lantai.
- (8) Kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. kepemilikan oleh negara, pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten serta kepemilikan oleh yayasan-yayasannya, dan yayasan-yayasan milik umum;
  - b. kepemilikan oleh perorangan; dan
  - c. kepemilikan bangunan oleh Badan Usaha Milik Nasional/Daerah (BUMN/D) dan kepemilikan oleh badan usaha swasta.
- (9) Selain klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bangunan gedung diklasifikasikan atas:
- a. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk anjungan pameran dan *mock up* (percontohan skala 1 : 1);
  - b. bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti bangunan gedung kantor dan gudang proyek; dan
  - c. bangunan gedung tetap dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun selain dari sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b.

**Pasal 6**

- (1) Pemerintah Daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam dokumen IMB mendirikan bangunan gedung berdasarkan pengajuan pemohon yang memenuhi persyaratan fungsi yang dimaksud kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Permohonan fungsi bangunan gedung harus mengikuti RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penetapan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-16-

**Bagian Keempat**  
**Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung**

**Pasal 7**

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru ijin mendirikan bangunan gedung dengan persyaratan:
  - a. pemilik/pengguna mengajukan permohonan baru sesuai dengan ketentuan tata cara yang ditetapkan oleh pemerintah Daerah;
  - b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus sesuai dengan peruntukan lokasi sebagaimana diatur dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - c. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang baru harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang ditetapkan oleh pemerintah Daerah dalam dokumen IMB yang baru.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB III**  
**PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Pertama**  
**Persyaratan Administratif**

**Paragraf 1**  
**Status Hak Atas Tanah**

**Pasal 8**

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Bukti status hak tanah yang diakui sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. sertifikat hak atas tanah;
  - b. surat keputusan pemberian hak penggunaan atas tanah oleh pejabat yang berwenang di bidang pertanahan;
  - c. surat kavling dari pemerintah daerah, atau Pemerintah;
  - d. fatwa tanah, atau rekomendasi dari Badan Pertanahan Nasional;
  - e. girik/petuk/ akta jual beli yang sah disertai surat pernyataan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa yang diketahui oleh pemerintah setempat;
  - f. surat kohir *verponding* Indonesia, disertai pernyataan bahwa pemilik telah menempati lebih dari 10 (sepuluh) tahun, dan disertai dengan





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-17-

keterangan pemilik bahwa tidak dalam status sengketa yang diketahui pemerintah setempat; atau

- g. surat bukti kepemilikan tanah lainnya yang dianggap sah berdasarkan peraturan yang berlaku.
- (3) Pada pembangunan bangunan gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau pemerintah daerah) pemilik bangunan gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan batas waktu berakhirnya status hak atas tanah.
- (5) Pemerintah Daerah melakukan monitoring dan pengawasan atas pemanfaatan tanah terkait dengan status hak atas tanah.

**Paragraf 2**

**Status Kepemilikan Bangunan Gedung**

**Pasal 9**

- (1) Setiap pemilik bangunan gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah (c.q dinas teknis), kecuali kepemilikan bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (4) Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan bangunan gedung mengikuti peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 3**

**Ijin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)**

**Pasal 10**

- (1) Setiap perorangan/badan yang mendirikan bangunan gedung wajib memiliki dokumen IMB dari pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Bupati menerbitkan ijin mendirikan bangunan gedung untuk kegiatan:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru, dan/atau prasarana bangunan gedung;
  - b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung, meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-18-

- (3) Setiap rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat serta renovasi bangunan gedung, dan/atau prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf b dengan perubahan fungsi bangunan gedung wajib kembali memiliki dokumen baru IMB.
- (4) Ijin mendirikan bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum daerah.

**Bagian Kedua  
Persyaratan Teknis**

**Paragraf 1  
Persyaratan Tata Bangunan**

**Pasal 11**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung wajib mengikuti persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, persyaratan arsitektur bangunan gedung, persyaratan pengendalian dampak lingkungan dan persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL).
- (2) Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang mempertimbangkan keseimbangan antara nilai sosial budaya kabupaten terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) diwajibkan bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (5) Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

**Pasal 12**

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-19-

- (2) Persyaratan peruntukan lokasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan jarak bebas bangunan gedung, serta kemiringan lereng/lahan.
- (3) Bangunan gedung fungsi khusus kecuali bangunan gedung fungsi khusus dengan kriteria tertentu dapat dibangun hanya di kawasan strategis nasional, kawasan strategis provinsi dan/atau kawasan strategis kabupaten.

**Pasal 13**

- (1) Persyaratan kepadatan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal kepadatan rencana yang ditetapkan untuk lokasi renggang, lokasi sedang dan lokasi padat.
- (2) Kepadatan rencana untuk lokasi renggang atau KDB 30%-45% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Kepadatan rencana untuk lokasi sedang atau KDB 45%-60% sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (4) Kepadatan rencana untuk lokasi padat atau KDB 60%-75%/lebih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (5) Pemerintah Daerah dapat memberikan insentif kepada pemilik bangunan gedung yang memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang kriteria dan prosedur pemberian insentif sebagaimana yang dimaksud pada ayat (5) akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 14**

- (1) Persyaratan ketinggian bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan maksimal ketinggian rencana yang ditetapkan untuk lokasi rendah, lokasi sedang dan lokasi tinggi.
- (2) Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.
- (3) Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-20-

- (4) Ketinggian rencana untuk lokasi ketinggian-tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

**Pasal 15**

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) merupakan ketentuan minimal untuk garis sempadan bangunan gedung, jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diijinkan.
- (2) Garis sempadan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi garis sempadan bangunan gedung terhadap as jalan atau batas ruang milik jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan jaringan saluran utama tegangan ekstra tinggi atau ultra tinggi yang ditetapkan berdasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (3) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan klasifikasi/pembagian jalan yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan jarak bebas bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) akan diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 16**

- (1) Penetapan garis sempadan bangunan gedung terhadap tepi sungai, tepi pantai, jaringan kereta rel, dan jaringan saluran udara tegangan ekstra tinggi atau ultra tinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.
- (2) Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah sempadan sungai/mata air, diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai/mata air, letak sungai/mata air, dan fungsi kawasan serta diukur dari tepi sungai.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung sepanjang sungai yang juga disebut garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:
- a. garis sempadan sungai bertanggung diluar kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 5 (lima) meter dengan perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
  - b. garis sempadan sungai bertanggung dalam kawasan perkotaan ditetapkan sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter dengan perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
  - c. garis sempadan sungai tidak bertanggung diluar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai dihitung didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas peruas dengan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-21-

- mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan;
- d. garis sempadan sungai tidak bertanggung dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai;
  - e. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan, besar kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.
- (4) Letak garis sempadan bangunan gedung terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (5) Penetapan garis sempadan bangunan gedung yang terletak disepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:
- a. kawasan pantai budidaya/non lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai;
  - b. kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang pengaturan/penetapan garis sempadan sungai/mata air serta pantai/laut sebagaimana yang dimaksud pada ayat (3) dan ayat (5) akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
- (7) Garis sempadan jalan rel kereta api ditetapkan:
- a. 6 (enam) meter diukur dari batas ruang manfaat jalan/rel terdekat jika jalan rel kereta api terletak di atas tanah yang rata;
  - b. 2 (dua) meter diukur dari kaki talud jika jalan rel kereta api terletak diatas tanah yang ditinggikan;
  - c. 2 (dua) meter ditambah dengan lebar lereng sampai puncak diukur dari ruang manfaat jalan rel kereta api; dan
  - d. 18 (delapan belas) meter diukur dari lengkung dalam sampai tepi ruang manfaat jalan rel kereta api jika berada pada belokan, dan dalam peralihan jalan lurus ke jalan lengkung diluar ruang manfaat jalan harus ada jalur tanah yang bebas dan secara berangsur-angsur melebar dari batas terluar ruang milik jalan rel kereta api sampai 18 (delapan belas) meter.
- (8) Garis sempadan bangunan gedung terhadap jalur saluran udara tegangan ekstra tinggi atau ultra tinggi ditetapkan berdasarkan ketentuan dari instansi teknis PLN.
- (9) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun harus dikoordinasikan dengan instansi terkait yang menangani utilitas tersebut.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-22-

- (10) Ketentuan tentang persyaratan kemiringan lereng/lahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (4) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati berdasarkan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 17**

- (1) Keseimbangan antara nilai sosial budaya daerah terhadap penerapan perkembangan arsitektur dan rekayasa, dan/atau yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) meliputi:
- a. kesejarahan adat bugis Sinjai;
  - b. arsitektur kawasan agraris;
  - c. kawasan wisata religi; dan
  - d. perkembangan fungsi kota.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan arsitektur bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 18**

- (1) Persyaratan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL), upaya pengelolaan lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) berupa rekomendasi untuk menetapkan diperbolehkannya melakukan kegiatan perencanaan teknis dan pembangunan atas dasar hasil kajian yang tidak menimbulkan dampak terhadap lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya.
- (2) Dampak lingkungan, sosial, ekonomi dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib disosialisasikan kepada masyarakat.
- (3) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjadi dasar perencanaan teknis penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 19**

- (1) Persyaratan rencana tata bangunan dan lingkungan (RTBL) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan yang digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) Rencana tata bangunan dan lingkungan dapat disusun oleh pemerintah kabupaten, masyarakat atau badan usaha.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-23-

- (3) Rencana tata bangunan dan lingkungan yang disusun oleh masyarakat dan badan usaha harus mendapat pengesahan dari pemerintah daerah.

**Paragraf 2**

**Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung**

**Pasal 20**

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung meliputi persyaratan keselamatan, persyaratan kesehatan, persyaratan kenyamanan, dan persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan; dan
  - b. persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (3) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan pencahayaan;
  - c. persyaratan sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
  - c. persyaratan pandangan; dan
  - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. persyaratan kemudahan ke, dari, dan didalam bangunan gedung; dan
  - b. persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

**Pasal 21**

- (1) Setiap bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mendukung beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a harus direncanakan:
- 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



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-24-

- bumi, angin, debu letusan gunung berapi sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;
- c. memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan sesuai dengan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan alternatif pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan memenuhi persyaratan daktail agar tetap berdiri pada kondisi di ambang keruntuhan terutama akibat getaran gempa bumi.
- (3) Ketentuan mengenai standar struktur untuk kuat/kokoh, pembebanan dan ketahanan terhadap gempa bumi dan perhitungan strukturnya mengikuti SNI terkait yang berlaku.

**Pasal 22**

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan kuat/kokoh sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) dengan:
- a. diameter besi tulangan sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya atau sesuai dengan SNI yang terbaru;
  - b. jumlah volume penulangan harus memenuhi persyaratan spesifikasi beton bertulang yang direncanakan;
  - c. besi beton sesuai dengan nomenklturnya;
  - d. dimensi beton bertulang harus cukup;
  - e. pondasi harus dapat menjamin tidak terjadinya penurunan konstruksi (*settlement*) yang melampaui toleransi;
  - f. campuran beton untuk bangunan gedung 2 lantai atau lebih harus dilakukan dengan mesin pengaduk beton (*concrete mixer*) atau menggunakan campuran beton *ready mixed*; dan
  - g. sambungan-sambungan besi pada pertemuan antara kolom, balok, dan sambungan lainnya harus memenuhi persyaratan.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
- a. bidang dinding pemikul harus diikat dengan kolom beton bertulang praktis dengan luas maksimum setiap bidang 12 (dua belas) m<sup>2</sup>;
  - b. hubungan pasangan bata dengan kolom *sloof*, *ringbalk* beton bertulang harus dengan anker yang cukup jarak satu dengan lainnya sesuai dengan persyaratan;
  - c. ketebalan adukan pasangan bata maksimal 1/3 (sepertiga) dari tebal bata; dan
  - d. komposisi adukan harus mengikuti persyaratan sesuai dengan penggunaannya.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu termasuk kuda-kuda harus:





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-25-

- a. dimensi kayu konstruksi sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya, kecuali jika diserut sesuai dengan toleransi ukuran minimal;
  - b. hubungan dan/atau sambungan antara kayu harus mengikuti ketentuan standar konstruksi kayu;
  - c. perkuatan kekakuan konstruksi harus cukup untuk menahan beban-beban; dan
  - d. diberi perlindungan terhadap gangguan cuaca dan rayap.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan dengan:
- a. profil dan dimensi yang sesuai dengan spesifikasi nomenklturnya; dan
  - b. sambungan-sambungan atau hubungan dengan paku keling, las, baut atau media penghubung lainnya harus cukup untuk mengikat konstruksi sesuai dengan standar.

**Pasal 23**

- (1) Bangunan gedung dengan struktur beton bertulang harus direncanakan stabil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (4) huruf b direncanakan dengan:
- a. stabil dengan mengikuti peraturan dan standar teknis pembesian yang diperhitungkan terhadap gempa bumi di Zona II – IV (0,1 g – 0,2 g), dan/atau sesuai dengan mikro zonasi di kecamatan setempat; dan
  - b. kolom harus lebih kuat dari pada balok;
  - c. adanya *core* berupa dinding beton bertulang.
- (2) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan dinding pemikul pasangan bata/blok beton dan sejenisnya harus direncanakan dengan:
- a. bidang dinding pemikul harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut atau kotak; dan
  - b. pembesian *sloof* harus dikonstruksikan dengan anker ke pondasi dengan ukuran dan jumlah yang cukup.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi kayu harus direncanakan dengan:
- a. kolom kayu menumpu pada permukaan pondasi umpak beton bertulang atau konstruksi pasangan bata dengan sempurna;
  - b. rangka kayu sebagai struktur utama yang terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan
  - c. ikatan angin dan *bracket/skur* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.
- (4) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung dengan konstruksi baja harus direncanakan:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-26-

- a. konstruksi portal yang menumpu pada pondasi harus sempurna sebagai sendi dan *roll*;
- b. rangka baja sebagai struktur utama terkonstruksi menjadi satu kesatuan dengan sambungan dan/atau hubungan yang mendistribusikan beban-beban gaya dengan baik; dan
- c. ikatan angin atau *trek stang* dan *bracket* harus ada di 2 (dua) arah bidang yang saling tegak lurus atau membentuk sudut.

**Pasal 24**

Persyaratan kelayakan dan keawetan selama umur layanan bangunan gedung harus dicapai dengan perencanaan teknis meliputi:

- a. karakteristik arsitektur dan lingkungan yang sesuai dengan iklim dan cuaca musim kemarau dan musim hujan dengan atap *overstek* atap dan/atau *luifel*;
- b. pelaksanaan konstruksi yang memenuhi spesifikasi teknis, bahan bangunan yang berstandar teknis, bahan *finishing* dan cara pelaksanaan; dan
- c. pemeliharaan dan perawatan.

**Pasal 25**

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal 1 lantai dan rumah deret sederhana dalam memenuhi persyaratan kemampuan untuk mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b harus direncanakan terlindungi:
  - a. dengan sistem proteksi pasif; dan/atau
  - b. dengan sistem proteksi aktif.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi pasif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem proteksi aktif yang didasarkan pada fungsi dan/atau klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-27-

**Pasal 26**

- (1) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) harus direncanakan dengan:
  - a. rancangan ruangan dengan kompartemenisasi atau pemisahan ruang yang tidak memungkinkan penjarangan api baik horizontal dengan penghalang api, partisi/penahan penjarangan api maupun vertikal;
  - b. rancangan bukaan-bukaan pintu dan jendela yang mencegah penjarangan api ke ruang lain dengan partisi; dan
  - c. penggunaan bahan bangunan dan konstruksi tahan api seperti langit-langit dari bahan *gypsum*.
- (2) Penghalang api sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a direncanakan membentuk ruang tertutup, pemisah ruangan atau partisi.
- (3) Kaca tahan api diperbolehkan dipasang pada penghalang api yang memiliki tingkat ketahanan api 1 (satu) jam atau kurang.
- (4) Bukaan-bukaan meliputi ruang luncur lift, *shaft* vertikal termasuk tangga kebakaran, *shaft* eksit dan *shaft* saluran sampah, penghalang api, eksit horizontal, koridor akses ke eksit, penghalang asap, dan partisi asap.

**Pasal 27**

- (1) Penghalang api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) harus sesuai dengan klasifikasi tingkat ketahanan api meliputi:
  - a. tingkat ketahanan api 3 (tiga) jam;
  - b. tingkat ketahanan api 2 (dua) jam;
  - c. tingkat ketahanan api 1 (satu) jam; dan
  - d. tingkat ketahanan api  $\frac{1}{2}$  (setengah) jam.
- (2) Tahan kaca api sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (3) harus mencantumkan tingkat ketahanan api dalam menit.
- (3) Bukaan-bukaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (4) harus mengikuti ketentuan tingkat proteksi kebakaran minimum untuk perlindungan bukaan sesuai dengan standar.

**Pasal 28**

- (1) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (1) huruf b harus direncanakan dengan:
  - a. penyediaan peralatan pemadam kebakaran manual berupa alat pemadam api ringan (*fire extinguisher*);



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-28-

- b. penyediaan peralatan pemadam kebakaran otomatis meliputi detektor, *alarm* kebakaran, *sprinkler*, hidran kebakaran di dalam dan di luar bangunan gedung, *reservoir* air pemadam kebakaran dan pipa tegak Kelas I.
- (2) Rumah konstruksi kayu di atas tanah termasuk konstruksi panggung harus dilengkapi dengan persediaan bahan-bahan untuk pemadam api minimal berupa karung berisi pasir.

**Pasal 29**

- (1) Sistem pipa tegak Kelas I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf b harus dilengkapi pada bangunan gedung baru dengan tingkat/ketinggian:
  - a. lebih dari 3 (tiga) tingkat/lantai di atas tanah;
  - b. lebih dari 15 (lima belas) meter di atas tanah dan ada lantai antara atau balkon;
  - c. lebih dari 1 (satu) tingkat di bawah tanah; dan
  - d. lebih dari 6 (enam) meter di bawah tanah.
- (2) Bangunan gedung bertingkat lebih dari 8 (delapan) lantai harus dilengkapi sistem pipa tegak Kelas I.

**Pasal 30**

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Penggunaan berisiko sambaran petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung atau ruangan yang berfungsi menggunakan peralatan elektronik dan/atau elektrik.
- (3) Instalasi penangkal petir dalam satu tapak kavling/persil harus dapat melindungi seluruh bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung di dalam tapak tersebut.
- (4) Jenis instalasi penangkal petir harus mengikuti ketentuan persyaratan dari instansi yang berwenang.

**Pasal 31**

- (1) Peralatan elektronik dan elektrik pada bangunan gedung atau ruangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (2) meliputi:
  - a. peralatan komputer, televisi dan radio;
  - b. peralatan kesehatan dan kedokteran; dan
  - c. antenna.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-29-

- (2) Instalasi penangkal petir yang menggunakan radio aktif tidak diijinkan.

**Pasal 32**

- (1) Instalasi listrik pada bangunan gedung dan/atau sumber daya listriknya harus direncanakan memenuhi kebutuhan daya dan beban dengan penghitungan teknis tingkat keselamatan yang tinggi dan kemungkinan risiko yang sekecil-kecilnya.
- (2) Perencanaan dan penghitungan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan sistem yang sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan sumber daya cadangan yang dapat bekerja dengan selang waktu 5 (lima) menit setelah padamnya aliran listrik dari sumber daya utama.
- (4) Sumber daya utama menggunakan listrik dari instansi resmi pemasok listrik (PLN).
- (5) Sumber daya listrik lainnya yang dihasilkan secara mandiri meliputi *solar cell*, kincir angin, dan kincir air harus mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 33**

- (1) Penambahan beban pada bangunan gedung pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (2) Penambahan bangunan gedung atau ruangan pada tahap pemanfaatan harus dengan penambahan instalasi listrik secara teknis dan/atau daya sesuai dengan ketentuan dari PLN jika melebihi daya yang tersedia.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan perencanaan dan penghitungan teknis sistem instalasi listrik sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung yang baru.

**Pasal 34**

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus direncanakan dengan kelengkapan sistem pengamanan terhadap kemungkinan masuknya sumber ledakan dan/atau kebakaran dengan cara *manual* dan/atau dengan peralatan elektronik.
- (2) Pengamanan dengan cara *manual* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pemeriksaan terhadap pengunjung dan barang bawaannya.
- (3) Pengamanan dengan peralatan elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menggunakan detektor dan *close circuit television* (CCTV).



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-30-

**Pasal 35**

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi:
  - a. persyaratan sistem penghawaan;
  - b. persyaratan sistem pencahayaan;
  - c. persyaratan sistem sanitasi; dan
  - d. persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. ventilasi alami; dan
  - b. ventilasi mekanik/buatan.
- (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 air kotor dan/atau air limbah;
  - c. sistem pembuangan kotoran dan 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 36**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf a harus direncanakan:
  - a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela atau bentuk lainnya yang dapat dibuka, dengan luas 20 % (dua puluh perseratus) dari luas lantai setiap ruangan; atau
  - b. harus dapat melangsungkan pertukaran udara yang memenuhi standar minimal kesehatan dan kenyamanan mengikuti ketentuan teknis yang berlaku; dan
  - c. menyilang (*cross*) antara dinding yang berhadapan.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-31-

- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.

**Pasal 37**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf b harus direncanakan:
- a. jika ventilasi alami sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 36 ayat (1) tidak memenuhi syarat;
  - b. dengan mempertimbangkan prinsip hemat energi dalam mengkonsumsi energi listrik; dan
  - c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus dapat melangsungkan pertukaran udara yang memenuhi standar minimal kesehatan dan kenyamanan mengikuti ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem ventilasi mekanik/buatan harus mempertimbangkan ada atau tidaknya sumber udara bersih.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi ruang parkir tertutup, *baseman*, toilet/WC, dan fungsi ruang lainnya yang disarankan dalam bangunan gedung.

**Pasal 38**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (3) huruf a harus direncanakan:
- a. berupa bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, dinding tembus cahaya (transparan) dan bukaan pada atap bahan tembus cahaya dengan luas 20 % (dua puluh perseratus) dari luas lantai setiap ruangan; dan/atau
  - b. sesuai dengan kebutuhan fungsi ruang.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung rumah tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan, bangunan gedung pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum lainnya.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-32-

**Pasal 39**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 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 dengan standar.
- (3) Sistem pencahayaan buatan kecuali pencahayaan darurat harus dilengkapi dengan pengendali *manual* dan/atau otomatis yang ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.

**Pasal 40**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan sistem sanitasi air bersih/air minum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf a harus direncanakan:
  - a. mempertimbangkan sumber air bersih/air minum baik dari sumber air berlangganan, dan/atau sumber air lainnya;
  - 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.
- (2) Sumber air lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, dapat berupa:
  - a. bak penampungan air hujan; dan
  - b. sumber mata air gunung.
- (3) Pemerintah Daerah membina penyediaan air bersih/air minum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk menjadi air bersih/air minum yang memenuhi standar.

**Pasal 41**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf b harus direncanakan:





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-33-

- a. mempertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
  - b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan topografi kawasan.
- (2) Persyaratan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

**Pasal 42**

- (1) Setiap bangunan gedung industri, bangunan gedung untuk kepentingan umum dilarang membuang air kotor dan/atau air limbah langsung ke sungai dan/atau ke laut.
- (2) Standar air kotor dan/atau air limbah yang dapat dibuang ke sungai dan/atau ke laut mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 43**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf c harus direncanakan:
- a. mempertimbangkan fasilitas penampungan sesuai jenis kotoran dan sampah;
  - b. mempertimbangkan sistem pengolahan yang tidak menimbulkan dampak pada lingkungan; dan
  - c. mempertimbangkan lokasi penampungan yang tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Standar pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

**Pasal 44**

- (1) Setiap bangunan gedung dilarang membuang sampah dan kotoran ke saluran perkotaan (drainase perkotaan).
- (2) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-34-

**Pasal 45**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (4) huruf d harus direncanakan:
  - a. mempertimbangkan ketinggian air tanah;
  - b. mempertimbangkan permeabilitas tanah; dan
  - c. ketersediaan jaringan drainase lingkungan/perkotaan.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/perkotaan, kecuali di daerah:
  - a. kawasan dengan muka air tanah tinggi (kurang dari 3 meter); dan
  - b. lereng yang pada umumnya mudah longsor.
- (4) Untuk kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dan huruf b air hujan langsung dialirkan ke waduk atau empang melalui sistem drainase lingkungan/perkotaan.
- (5) Standar sistem penyaluran air hujan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (6) Pembuangan air hujan mengikuti ketentuan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

**Pasal 46**

- (1) Perencanaan bangunan gedung baru dilarang mempengaruhi jaringan drainase lingkungan/ perkotaan hingga menimbulkan gangguan terhadap sistem yang telah ada.
- (2) Perencanaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bangunan gedung tunggal atau massal pada satu hamparan tanah yang luas.

**Pasal 47**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung yang aman bagi kesehatan pengguna sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (5) huruf a harus direncanakan:
  - a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun; dan
  - b. bahan bangunan gedung harus aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (2) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat diidentifikasi melalui:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-35-

- a. informasi bahan bangunan dalam brosur fabrikasi; dan
- b. pengujian di laboratorium.

**Pasal 48**

- (1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) huruf b harus:
  - a. tidak menimbulkan silau dan pantulan sinar;
  - b. tidak menimbulkan efek peningkatan suhu lingkungan;
  - c. mendukung penghematan energi; dan
  - d. mendukung keserasian dengan lingkungannya.
- (2) Bahan-bahan bangunan gedung yang digunakan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 49**

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi:
  - a. persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang;
  - b. persyaratan kondisi udara dalam ruang;
  - c. persyaratan pandangan; dan
  - d. persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
  - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
  - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan; dan
  - c. sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal.
- (3) Persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. pengaturan temperatur/suhu dalam ruangan; dan
  - b. pengaturan kelembaban dalam ruangan.
- (4) Persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
  - a. kenyamanan pandangan dari dalam bangunan gedung ke luar bangunan gedung; dan
  - b. kenyamanan pandangan dari luar bangunan gedung ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (5) Persyaratan tingkat getaran dan tingkat kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-36-

- a. persyaratan jenis kegiatan;
- b. persyaratan penggunaan peralatan dan/atau sumber bising lainnya didalam dan diluar bangunan gedung.

**Pasal 50**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antara ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) harus direncanakan:
  - a. mengikuti standar ukuran ruang dan gerak manusia;
  - b. mengikuti standar ukuran perabot/peralatan dalam ruang;
  - c. mengikuti standar ukuran tinggi dan lebar anak tangga;
  - d. mengikuti standar kapasitas dan waktu *lift*;
  - e. mengikuti standar ketinggian plafon untuk ruang tanpa AC dan ruang dengan menggunakan AC; dan
  - f. mengikuti standar *railing* dan pengaman lainnya pada dinding dan tangga.
- (2) Selain standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) komponen bangunan harus direncanakan menjamin keamanan secara konstruksi atau struktur yang tidak menimbulkan bahaya bagi penghuni/pengguna bangunan gedung.

**Pasal 51**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) harus direncanakan:
  - a. dengan kelengkapan alat dan/atau instalasi pengkondisian udara (AC);
  - b. penetapan (*setting*) suhu dan kelembaban yang sesuai dengan kenyamanan penghuni; dan
  - c. mempertimbangkan penghematan energi.
- (2) Mempertimbangkan penghematan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mengikuti kebijakan Nasional dan tata aturan/disiplin pemakaian.

**Pasal 52**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (3) harus direncanakan:
  - a. gubahan massa bangunan gedung, bukaan-bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan gedung dan bentuk luar bangunan gedung yang tidak memberi pandangan yang tidak diinginkan;
  - b. penyediaan ruang terbuka hijau;
  - c. pencegahan terhadap silau, pantulan dan penghalang pandangan; dan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-37-

- d. mempertimbangkan posisi bangunan gedung dan/atau konstruksi lainnya yang telah lebih dahulu ada.
- (2) Bangunan gedung dilarang membuat/mempunyai bukaan yang menghadap batas langsung ke bangunan gedung di kavling/persil milik tetangga/orang lain.
- (3) Dinding yang berbatasan langsung antara dua kapling harus saling menempel.

**Pasal 53**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (5) harus direncanakan:
  - a. mengurangi getaran ke tingkat yang diijinkan akibat kegiatan peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung; dan
  - b. membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan akibat kegiatan di luar bangunan gedung yang berupa alat transportasi dan peralatan produksi.
- (2) Mengurangi getaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan proteksi konstruksi terhadap getaran peralatan kerja/produksi di dalam bangunan gedung.
- (3) Membuat proteksi terhadap getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan penyediaan penyangga berupa jalur tanaman, dan/atau pembuatan tanggul tanah.

**Pasal 54**

- (1) Persyaratan kemudahan dalam bangunan gedung meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta ketersediaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi penyediaan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia meliputi untuk:
  - a. hubungan horizontal antar ruang;
  - b. hubungan vertikal antar ruang; dan
  - c. akses evakuasi.
- (3) Persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi:
  - a. ruang ibadah;
  - b. ruang ganti;
  - c. ruang bayi;



PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI

-38-

- d. ruang *toilet*;
- e. tempat parkir;
- f. tempat sampah; dan
- g. fasilitas komunikasi dan informasi.

**Pasal 55**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (2) huruf b harus direncanakan:
  - a. pintu dengan ukuran dan jumlahnya memenuhi standar;
  - b. koridor dengan ukuran lebar dan tinggi memenuhi standar; dan
  - c. tangga, *ramp*, *lift*, eskalator, dan/atau *travelator* yang cukup jumlah dan ukuran memenuhi standar pada bangunan gedung bertingkat.
- (2) Sudut kemiringan *ramp* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat:
  - a. maksimum 7° di dalam bangunan gedung, atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:8 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*; dan
  - b. maksimum 6° di luar bangunan gedung atau perbandingan antara tinggi dan kelandaian 1:10 tidak termasuk awalan dan akhiran *ramp*.
- (3) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan *lift*.
- (4) *Lift* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus direncanakan dengan *interval*, *average waiting time*, *round trip time*, *unit handling capacity* yang sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung terutama pada arus sirkulasi puncak.

**Pasal 56**

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus direncanakan menyediakan sarana evakuasi kebakaran meliputi:
  - a. sistem peringatan bahaya bagi pengguna;
  - b. pintu keluar darurat; dan
  - c. jalur evakuasi.
- (2) Semua pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca.
- (3) *Lift* kebakaran dapat berupa *lift* khusus kebakaran, *lift* barang atau *lift* penumpang yang dapat dioperasikan oleh petugas pemadam kebakaran.

**Pasal 57**

Manajemen penanggulangan bencana harus dibentuk pada setiap bangunan:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-39-

- a. jumlah penghuni lebih dari 500 orang;
- b. atau luas lantai lebih dari 5.000 m<sup>2</sup>; dan/atau
- c. ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai.

**Pasal 58**

- (1) Bangunan gedung dalam memenuhi persyaratan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) harus direncanakan:
  - a. penyediaan ruang ibadah yang mudah dicapai;
  - b. penyediaan ruang ganti yang mudah dicapai;
  - c. penyediaan ruang bayi yang mudah dicapai dan dilengkapi fasilitas yang cukup;
  - d. penyediaan toilet yang mudah dicapai;
  - e. penyediaan tempat parkir yang cukup;
  - f. penyediaan sistem komunikasi dan informasi berupa telepon dan tata suara; dan
  - g. penyediaan tempat sampah.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 59**

- (1) Tempat parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf e harus direncanakan:
  - a. tempat parkir dapat berupa pelataran parkir, di halaman, di dalam bangunan gedung dan/atau bangunan gedung parkir; dan
  - b. jumlah satuan ruang parkir sesuai dengan kebutuhan fungsi bangunan gedung dan jenis bangunan gedung.
- (2) Jumlah satuan ruang parkir (SRP) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b:
  - a. pertokoan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - b. pasar swalayan 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - c. pasar tradisional 3,5-7,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - d. kantor 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - e. kantor pelayanan umum 1,5-3,5 SRP untuk setiap 100 m<sup>2</sup> luas lantai efektif;
  - f. sekolah 0,7-1,0 SRP untuk setiap siswa/mahasiswa;
  - g. hotel/penginapan 0,2-1,0 SRP untuk setiap kamar;
  - h. rumah sakit 0,2-1,3 SRP untuk setiap tempat tidur;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-40-

- i. bioskop 0,1-0,4 SRP untuk setiap tempat duduk; dan
  - j. jenis bangunan gedung lainnya disamakan dengan jenis/fungsi bangunan gedung yang setara.
- (3) Ukuran satu SRP mobil penumpang, bus/truk dan sepeda motor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Jumlah kebutuhan ruang parkir yang dapat bertambah harus diperhitungkan dalam proyeksi waktu yang akan datang.

**Bagian Ketiga  
Bangunan Gedung Adat**

**Paragraf 1  
Kearifan Lokal**

**Pasal 60**

- (1) Bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat yang didirikan dengan kaidah tradisional harus dipertahankan:
- a. sebagai warisan kearifan lokal di bidang arsitektur bangunan gedung; dan
  - b. sebagai inspirasi untuk ciri kabupaten atau bagian kota kabupaten untuk membangun bangunan-bangunan gedung baru.
- (2) Pemerintah Daerah memelihara keahlian bidang bangunan gedung/rumah adat/tradisional dengan melakukan pembinaan.
- (3) Bangunan-bangunan gedung baru/*modern* yang oleh pemerintah kabupaten dinilai penting dan strategis harus direncanakan dengan memanfaatkan unsur/*idiom* tradisional.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penerapan kearifan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Paragraf 2  
Persyaratan**

**Pasal 61**

- (1) Persyaratan administratif untuk bangunan gedung lama dan/atau bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8, Pasal 9, dan Pasal 10.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. status hak atas tanah, dapat berupa milik sendiri, atau milik pihak lain;





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-41-

- b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. ijin mendirikan bangunan gedung (IMB).
- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan administratif bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 62**

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) dapat dilakukan dengan ketentuan khusus dengan tetap mempertimbangkan aspek persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, dan Pasal 19.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dalam menyusun persyaratan teknis bangunan gedung lama atau adat yang dibangun dengan kaidah tradisional dapat bekerja sama dengan asosiasi keahlian yang terkait.
- (4) Tata cara penyediaan dokumen dan penilaian persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Keempat**

**Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat**

**Pasal 63**

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung semi permanen untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kegiatan pameran berupa bangunan gedung anjungan; dan
  - b. kegiatan penghunian berupa bangunan gedung rumah tinggal.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*;
  - b. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek; dan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-42-

- c. kegiatan pameran/promosi berupa *mock-up* rumah sederhana, rumah pasca gempa bumi, rumah *pre-cast*, dan rumah *knock down*.

**Pasal 64**

- (1) Bupati dapat menerbitkan IMB sementara bangunan gedung darurat untuk fungsi kegiatan utama dan/atau fungsi kegiatan penunjang.
- (2) Fungsi kegiatan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penghunian berupa *basecamp*; dan
  - b. kegiatan usaha/perdagangan berupa kios penampungan sementara.
- (3) Fungsi kegiatan penunjang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi untuk bangunan gedung:
  - a. kegiatan penanganan bencana berupa pos penanggulangan dan bantuan, dapur umum;
  - b. kegiatan mandi, cuci, dan kakus; dan
  - c. kegiatan pembangunan berupa direksi *keet* atau kantor dan gudang proyek.

**Pasal 65**

- (1) Bangunan gedung semi permanen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun;
  - b. sifat konstruksinya semi permanen; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 3 (tiga) tahun yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditingkatkan menjadi bangunan gedung permanen sepanjang letaknya sesuai dengan peruntukan lokasi dalam Perda dokumen rencana tata ruang daerah dan memenuhi pedoman dan standar teknis konstruksi bangunan gedung yang berlaku.

**Pasal 66**

- (1) Bangunan gedung darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 dapat diberi IMB sementara berdasarkan pertimbangan:
  - a. fungsi bangunan gedung yang direncanakan mempunyai umur layanan 3 (tiga) sampai 5 (lima) tahun;
  - b. sifat struktur darurat; dan
  - c. masa pemanfaatan maksimum 6 (enam) bulan yang dapat diperpanjang dengan pertimbangan tertentu.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-43-

- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib dibongkar setelah selesai pemanfaatan atau perpanjangan pemanfaatannya.

**Bagian Kelima**

**Bangunan Gedung di Lokasi Berpotensi Bencana Alam**

**Pasal 67**

- (1) Bangunan gedung di lokasi pantai hanya dapat didirikan berupa bangunan gedung untuk fungsi yang terbatas meliputi jenis:
- a. bangunan gedung pelabuhan serta fasilitas pendukungnya;
  - b. bangunan gedung pelelangan ikan serta fasilitas pendukungnya;
  - c. bangunan gedung wisata pantai, wisata bahari serta fasilitas pendukungnya; dan
  - d. rumah nelayan tradisional.
- (2) *Peil* lantai terendah bangunan gedung minimum 0,5 (setengah) meter dari permukaan air pasang tertinggi.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dan huruf d yang berupa konstruksi panggung harus diberi perkuatan konstruksi berupa skur atau *bracket*.
- (4) Bahan bangunan untuk konstruksi baja harus diberi perlindungan terhadap air asin dan oksidasi.

**Pasal 68**

- (1) Bangunan gedung di seluruh wilayah kabupaten harus direncanakan berdasarkan ketentuan untuk konstruksi tahan gempa untuk Zona II – IV (0,1 g – 0,2 g) atau mikro zonasi yang ditetapkan untuk lokasi kecamatan yang bersangkutan.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung pada umumnya, kecuali bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai; dan
  - b. bangunan gedung tertentu.
- (3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal dan rumah deret 1 (satu) lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat didirikan dengan persyaratan pokok yang memenuhi persyaratan minimal konstruksi untuk menghindari runtuh total.
- (4) Bangunan gedung yang sudah didirikan sebelum peraturan daerah ini diterbitkan yang belum direncanakan untuk tahan gempa dibina oleh Pemerintah Daerah untuk mencapai konstruksi tahan gempa.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-44-

**Pasal 69**

- (1) Bangunan gedung, khususnya untuk rumah tinggal tunggal yang berada disepanjang jalan yang topografinya atau keadaan tanahnya berbukit dan berlereng dapat saja didirikan bangunan gedung disepanjang lokasi yang relatif aman disekitarnya dipastikan tidak cukup tersedia.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), tetap harus mengikuti ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis serta pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang kriteria dan prosedur pendirian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) akan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

**BAB IV  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Pertama  
Perencanaan Teknis**

**Paragraf 1  
Dokumen Rencana Teknis**

**Pasal 70**

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung harus disusun sebagai himpunan dari rencana teknis, rencana kerja dan syarat-syarat, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana teknis struktur dan konstruksi;
  - c. rencana teknis pertamanan;
  - d. rencana tata ruang-dalam; dan
  - e. gambar detail pelaksanaan.
- (3) Rencana kerja dan syarat-syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:
  - a. rencana kerja;
  - b. syarat-syarat administratif;
  - c. syarat umum dan syarat teknis; dan
  - d. rencana anggaran biaya.
- (4) Laporan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat meliputi:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-45-

- a. dasar perencanaan arsitektur;
  - b. luas lantai bangunan gedung dan jumlah lantai bangunan gedung terkait dengan KDB dan KLB; dan
  - c. hal-hal lainnya.
- (5) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah dalam proses pengurusan IMB.

**Pasal 71**

- (1) Dokumen rencana teknis untuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana 1 (satu) lantai dapat diadakan dengan:
- a. disiapkan oleh pemilik bangunan gedung dengan tetap memenuhi persyaratan; dan
  - b. disediakan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk dokumen rencana teknis rumah prototip, rumah sederhana sehat, dan rumah deret.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus mendapat pengesahan oleh Pemerintah Daerah pada proses pengurusan IMB.

**Pasal 72**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan setelah persyaratan-persyaratan yang mendahului telah jelas dan tidak terdapat perbedaan meliputi:
- a. yang terkait dengan penataan ruang berupa RTRWN, RTRWP, RTRW, RDTR, termasuk KRK dan/atau RTBL;
  - b. yang terkait dengan lingkungan hidup berupa dokumen AMDAL, UPL dan UKL; dan
  - c. yang terkait dengan kewenangan pengaturan oleh instansi lain berupa pipa gas, kabel di bawah tanah, SUTET, SUTUT, jalur penerbangan, transportasi kereta rel, geologi, pertahanan, dan keamanan dalam bentuk rekomendasi.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-46-

**Paragraf 2**  
**Proses Tata Cara Penerbitan IMB**

**Pasal 73**

- (1) Proses penerbitan IMB digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dan pengolahan dokumen rencana teknis.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung pada umumnya meliputi bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana, dan rumah deret sederhana, bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai 2 (dua) lantai, dan bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih serta bangunan gedung lainnya pada umumnya; dan
  - b. bangunan gedung tertentu meliputi bangunan gedung untuk kepentingan umum, kecuali bangunan gedung tertentu fungsi khusus berdasarkan koordinasi dengan Pemerintah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggolongan kompleksitas untuk proses pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 74**

- (1) Permohonan PIMB dilakukan dengan mengisi formulir Permohonan Ijin Mendirikan Bangunan Gedung (PIMB) dan melampirkan dokumen administratif dan dokumen teknis, serta dokumen/surat-surat pendukung yang terkait.
- (2) Formulir IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan oleh Pemerintah Daerah dan dapat diisi oleh:
  - a. pemilik bangunan gedung; dan
  - b. perencana arsitektur sebagai *authorized person* yang ditunjuk oleh pemilik/pengguna dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (3) Dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen status hak atas tanah;
- (4) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa dokumen rencana teknis.
- (5) Dokumen/surat-surat pendukung yang terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa ijin pemanfaatan ruang yang meliputi : Ijin Prinsip atau SPPL, Ijin Lokasi, IPPT atau rekomendasi dari instansi terkait, dan surat-surat lainnya yang diperlukan seperti surat perjanjian antara



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-47-

pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung, KRK dan surat persetujuan/pemberitahuan tetangga.

- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 75**

- (1) Pemerintah Daerah wajib menyediakan Keterangan Rencana Kabupaten (KRK) yang berdasarkan Perda RTRW dan/atau RDTR untuk lokasi yang diajukan oleh pemohon yang berisi paling kurang:
- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi yang bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diijinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diijinkan;
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diijinkan;
  - e. KDB maksimum yang diijinkan;
  - f. KLB maksimum yang diijinkan;
  - g. KDH minimum yang diwajibkan;
  - h. KTB maksimum yang diijinkan;
  - i. jaringan utilitas kota; dan
  - j. informasi teknis lainnya yang diperlukan.
- (2) Pemerintah Daerah menyediakan formulir PIMB yang berisikan isian data terkait mengenai bangunan gedung yang akan didirikan seperti model pada Lampiran 1.

**Pasal 76**

- (1) Setiap PIMB gedung yang diajukan oleh pemohon diproses dengan urutan meliputi pemeriksaan dan pengkajian.
- (2) Pemeriksaan PIMB bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu meliputi:
- a. pencatatan dan penelitian kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis; dan
  - b. pengembalian PIMB yang belum memenuhi persyaratan.
- (3) Pengkajian PIMB bangunan gedung tertentu sebagai kelanjutan pemeriksaan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis yang tidak dikembalikan meliputi:
- a. pengkajian pemenuhan persyaratan teknis;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-48-

- c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung oleh TABG;
  - d. dengar pendapat publik; dan
  - e. pertimbangan teknis oleh TABG.
- (4) Dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3), disetujui dan disahkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.
- (5) Pengesahan dokumen rencana teknis merupakan dasar penerbitan IMB.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai proses penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (7) **Bagan tata cara penerbitan IMB seperti pada Lampiran 2 dan Lampiran 3 Peraturan Daerah ini.**

**Pasal 77**

- (1) Dokumen IMB diberikan hanya 1 (satu) kali untuk setiap mendirikan bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi, kecuali:
- a. adanya perubahan fungsi bangunan gedung;
  - b. adanya perubahan rencana atas permintaan pemilik bangunan gedung; dan
  - c. pengganti dokumen IMB yang hilang, terbakar, hanyut, atau rusak.
- (2) Pengalihan kepemilikan bangunan gedung tidak mewajibkan proses balik nama.
- (3) **Bentuk dan kelengkapan dokumen IMB seperti model pada Lampiran 4 peraturan daerah ini.**

**Paragraf 3**

**Penyedia jasa perencanaan teknis**

**Pasal 78**

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) disusun dengan kerja sama antara pemerintah kabupaten dan perencana teknis bangunan gedung secara perorangan atau asosiasi yang terkait.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa perencanaan teknis dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.
- (4) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-49-

**Paragraf 4**  
**Pendataan Bangunan Gedung**

**Pasal 79**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung bersamaan dengan proses ijin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung dilakukan berdasarkan data dalam permohonan ijin mendirikan bangunan gedung yang telah disahkan.
- (3) Hasil pendataan bangunan gedung disusun merupakan sistem informasi bangunan gedung yang senantiasa di *up-date* (diperbarui) setiap hari.
- (4) Tata cara pendataan bangunan gedung mengikuti pedoman teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kedua**  
**Pelaksanaan Konstruksi dan Pengawasan**

**Paragraf 1**  
**Pemeriksaan oleh Pemerintah Daerah**

**Pasal 80**

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan pemeriksaan terhadap pelaksanaan kegiatan konstruksi dalam pemenuhan atau pelanggaran bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai bagian dari sarana manajemen pengendalian oleh Pemerintah Daerah untuk ketertiban kegiatan perkotaan.
- (3) Petugas pemeriksa dalam melaksanakan kegiatan pemeriksaan harus disertai surat tugas dan tanda pengenal yang sah dari Pemerintah Daerah.
- (4) Pelaksanaan pemeriksaan dapat dijadwalkan maksimum hanya 1 (satu) kali dalam 1 (satu) bulan, kecuali ada hal yang insidental.

**Paragraf 2**  
**Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi**

**Pasal 81**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-50-

- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan biaya;
  - b. pengawasan mutu;
  - c. pengawasan waktu; dan
  - d. pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dari tahap perencanaan teknis hingga pelaksanaan konstruksi meliputi:
  - a. pengendalian biaya;
  - b. pengendalian mutu;
  - c. pengendalian waktu; dan
  - d. pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung setelah pelaksanaan konstruksi selesai untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

**Paragraf 3**

**Penyedia Jasa Pengawasan/MK (Manajemen Konstruksi)**

**Pasal 82**

- (1) Pengawasan/MK bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/MK bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Lingkup pelayanan jasa pengawasan/MK bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar yang berlaku.
- (3) Pemberian tugas kepada penyedia jasa pengawasan/MK dilakukan dengan ikatan kerja tertulis.

**Paragraf 4**

**Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung**

**Pasal 83**

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa:
  - a. pembangunan bangunan gedung baru dan/atau prasarana bangunan gedung;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-51-

- b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus dilaksanakan memenuhi:
- a. ketentuan-ketentuan dalam dokumen IMB;
  - b. persyaratan teknis dalam dokumen rencana teknis yang dirujuk dari persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59; dan
  - c. *shop drawings*.
- (4) Setiap penyelesaian pekerjaan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung wajib dibuat :
- a. gambar hasil pekerjaan pelaksanaan konstruksi sesuai dengan yang dilaksanakan (*as-built drawings*); dan
  - b. pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung (*manual*).

**Paragraf 5**

**Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 84**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan/pengujian.
- (2) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi dokumen pelaksanaan konstruksi, atau catatan pelaksanaan konstruksi, termasuk *as-built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung, dokumen ikatan kerja, IMB, dokumen status hak atas tanah dan status surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (3) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung dari pemenuhan persyaratan teknis dilakukan dengan:
  - a. pemeriksaan; dan
  - b. pengujian.
- (4) Menilai kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) dilakukan dengan menggunakan formulir



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-52-

daftar simak untuk pencatatan data teknis yang diukur pada bangunan gedung.

- (5) Pemerintah Daerah dapat melakukan pemeriksaan bersama antar instansi terkait dengan bangunan gedung dan TABG untuk bangunan yang dinilai sebagai prioritas tertentu yang strategis.
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dituangkan dalam berita acara.
- (7) Ketentuan mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Paragraf 6**

**Proses Tata Cara Penerbitan SLF Bangunan Gedung**

**Pasal 85**

- (1) Penerbitan SLF bangunan gedung digolongkan sesuai dengan tingkat kompleksitas proses pemeriksaan dokumen dan pemeriksaan/pengujian kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (2) Penggolongan tingkat kompleksitas proses sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung pada umumnya dan bangunan gedung tertentu.
- (3) Penggolongan sebagai bangunan gedung pada umumnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal;
  - c. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang melaksanakan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual;
  - d. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang secara massal; dan
  - e. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana 2 (dua) lantai atau lebih, dan bangunan gedung lainnya pada umumnya yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa/pengembang.
- (4) Penggolongan sebagai bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-53-

b. bangunan gedung fungsi khusus.

**Pasal 86**

- (1) Pemilik/pengguna bangunan gedung mengajukan permohonan SLF bangunan gedung berdasarkan surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung seperti model pada Lampiran 5 Peraturan Daerah ini.
- (2) Pemilik bangunan gedung mengisi formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung seperti model pada Lampiran 6 Peraturan Daerah ini.
- (3) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri dokumen sesuai penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (3) dan ayat (4) seperti pada Lampiran 7 Peraturan Daerah ini.
- (4) Pengisian formulir permohonan penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), dan pengurusan permohonan ke Pemerintah Daerah dapat diwakilkan kepada penyedia jasa pengawasan/MK dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (5) Permohonan penerbitan SLF bangunan gedung diajukan kepada Pemerintah Daerah.
- (6) Bagan tata cara penerbitan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) seperti pada Lampiran 8 Peraturan Daerah ini.

**Pasal 87**

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF bangunan gedung berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan fungsi dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan dalam IMB.
- (2) SLF bangunan gedung dapat diberikan:
  - a. atas permintaan pemilik atau pengguna bangunan gedung pada saat selesai dibangun dan/atau setelah selesai masa berlakunya SLF bangunan gedung;
  - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bangunan gedung;
  - c. adanya rehabilitasi/renovasi kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, *tsunami*, kebakaran, banjir dan/atau bencana lainnya; dan
  - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-54-

- a. diterbitkan untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun; dan
  - b. diterbitkan jika ada penerbitan IMB karena perubahan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemberian SLF bangunan gedung kecuali untuk hunian rumah tinggal disertai dengan label tanda bangunan gedung laik fungsi.
- (5) Bentuk dan kelengkapan dokumen SLF bangunan gedung dan label tanda bangunan gedung laik fungsi seperti model pada Lampiran 9 dan Lampiran 10 Peraturan Daerah ini.

**Bagian Ketiga**  
**Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**  
**Pemanfaatan**

**Pasal 88**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam dokumen IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung.
- (2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dapat melakukan pemanfaatan bangunan gedung setelah memperoleh SLF bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai hak dan kewajiban pemilik/pengguna bangunan gedung dalam pemanfaatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 89**

- (1) Pemeliharaan terhadap bahan bangunan gedung yang terpasang, komponen bangunan gedung, atau perlengkapan bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) meliputi:
  - a. pembersihan;
  - b. perapihan;
  - c. pemeriksaan;
  - d. pengujian;
  - e. perbaikan dan /atau penggantian; dan
  - f. kegiatan lainnya sesuai dengan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik bangunan gedung.
- (2) Frekuensi atau siklus kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk setiap bangunan atau perlengkapan bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam:



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-55-

- a. Pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrik; dan
  - b. Pedoman dan standar teknis pemeliharaan bangunan gedung yang berlaku.
- (3) Pemeliharaan bangunan gedung dapat dilakukan oleh:
- a. pemilik/pengguna bangunan gedung yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
  - b. penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 90**

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) terhadap bahan komponen bangunan gedung yang terpasang atau perlengkapan bangunan gedung meliputi:
- a. perbaikan; dan
  - b. atau penggantian
- (2) Perawatan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung meliputi:
- a. tingkat kerusakan ringan, yang meliputi kerusakan pada komponen non struktural, penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding/partisi;
  - b. tingkat kerusakan sedang, meliputi kerusakan pada sebagian komponen struktural berupa atap, dan lantai; dan
  - c. tingkat kerusakan berat, meliputi kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan gedung terutama struktural.
- (3) Rencana teknis untuk perawatan bangunan gedung tingkat kerusakan sedang dan tingkat kerusakan berat harus:
- a. mendapat pertimbangan teknis TABG; dan
  - b. mendapat persetujuan dinas untuk penerbitan IMB baru.
- (4) Perawatan bangunan gedung menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 91**

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan pada:
- a. seluruh bangunan gedung;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-56-

- b. atau sebagian bangunan gedung;
  - c. komponen bangunan gedung;
  - d. bahan bangunan gedung yang terpasang; dan
  - e. prasarana dan sarana bangunan gedung.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan untuk:
- a. ditindaklanjuti dengan pemeliharaan; dan
  - b. atau ditindaklanjuti dengan perawatan.
- (3) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan oleh:
- a. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (3) huruf a;
  - b. pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang memiliki unit kerja dan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - c. pengelola berbentuk badan hukum yang memiliki sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - d. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
- (4) Dalam hal pemeriksaan secara berkala menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung:
- a. pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung; dan
  - b. hubungan kerja antara pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung harus dilaksanakan dengan ikatan kerja tertulis.
- (5) Bagan tata cara pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) seperti pada Lampiran 11 Peraturan Daerah ini.

**Pasal 92**

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung diberikan berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung setelah mencapai batas waktu berlakunya SLF bangunan gedung.
- (2) SLF bangunan gedung diberikan dengan jangka waktu sesuai dengan bangunan gedung:
- a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak ditetapkan batas waktu;
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal ditetapkan batas waktu 20 (duapuluh) tahun; dan





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-57-

- c. bangunan gedung selain sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, ditetapkan batas waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pada 6 (enam) bulan sebelum jatuh tempo masa berlaku sertifikat laik fungsi bangunan gedung pemilik/pengguna bangunan gedung harus melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh:
  - a. petugas Pemerintah Daerah untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret; dan
  - b. penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung untuk selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (5) Pengisian formulir permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dan pengurusan permohonan ke Pemerintah Daerah dapat diwakilkan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung kepada penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dengan surat kuasa bermeterai cukup.
- (6) **Permohonan perpanjangan SLF bangunan gedung dilampiri sesuai dengan penggolongan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (3) dan ayat (4) seperti model pada Lampiran 12 Peraturan Daerah ini.**

**Pasal 93**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung melalui:
  - a. pemberian perpanjangan SLF bangunan gedung yang didasarkan pada pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - b. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi kondisi yang dapat membahayakan lingkungan; dan
  - c. pemeriksaan terhadap bangunan gedung yang menunjukkan indikasi perubahan fungsi bangunan gedung.
- (2) Selain dari yang dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pengaduan masyarakat mengenai pemanfaatan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan dan/atau menimbulkan bahaya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan pemanfaatan serta sanksi terhadap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-58-

**Paragraf 2  
Pelestarian**

**Pasal 94**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi kriteria pelestarian bangunan gedung.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. kegiatan penetapan bangunan gedung yang dilestarikan;
  - b. pemanfaatan untuk fungsi bangunan gedung;
  - c. perawatan untuk menjaga kondisi bangunan gedung; dan
  - d. pemugaran untuk mengembalikan sesuai dengan tingkat pelestariannya.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan meliputi:
  - a. bangunan gedung dengan umur minimal 50 (lima puluh) tahun;
  - b. mewakili masa gaya Paling kurang 50 (lima puluh) tahun; dan
  - c. dianggap memiliki nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan serta nilai arsitektur.
- (4) Bangunan gedung yang dilindungi dilestarikan dapat meliputi skala:
  - a. lokal/kabupaten;
  - b. provinsi; dan
  - c. nasional.

**Pasal 95**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi serta menyusun daftar bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dengan melalui usulan dari:
  - a. pemilik bangunan gedung;
  - b. masyarakat; dan
  - c. pemerintah kabupaten, pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah.
- (2) Tim ahli pelestarian bangunan gedung memberi pertimbangan untuk penetapan bangunan gedung yang dilestarikan.
- (3) Bupati atas usulan dinas terkait menetapkan bangunan gedung yang dilestarikan berskala lokal/daerah.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-59-

**Pasal 96**

- (1) Klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung meliputi klasifikasi:
  - a. pratama, yang secara fisik bentuk aslinya dapat diubah sebagian dengan tidak mengurangi nilai-nilai perlindungan dan pelestarian serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung;
  - b. madya, yang secara fisik bentuk asli eksteriornya tidak boleh diubah, sedangkan tata ruang- dalamnya dapat diubah sebagian; dan
  - c. utama, yang secara fisik bentuk aslinya tidak boleh diubah.
- (2) Pelaksanaan perlindungan dan pelestarian bangunan gedung berdasarkan tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan menyertakan ahli di bidang pelestarian serta mengikuti kaidah-kaidah pelestarian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus melalui proses penerbitan IMB.

**Pasal 97**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan oleh:
  - a. pemilik; dan/atau
  - b. pengguna.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan peruntukan lokasi sesuai dengan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat memperoleh insentif dari pemerintah kabupaten, pemerintah provinsi dan/atau Pemerintah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan lingkungannya yang dilestarikan wajib melindungi bangunan gedung dan lingkungan yang dimanfaatkannya sesuai dengan tingkat klasifikasi pelestarian.
- (5) Pengalihan hak bangunan gedung yang ditetapkan sebagai cagar budaya harus dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-60-

**Bagian Keempat  
Pembongkaran**

**Pasal 98**

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan dan keselamatan masyarakat serta lingkungan.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung meliputi:
  - a. pembongkaran bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan Peraturan Daerah dan/atau peraturan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah; dan
  - b. pembongkaran bangunan gedung atas pengajuan pemilik bangunan gedung.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berdasarkan surat perintah pembongkaran dari Bupati, dan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus mendapat persetujuan pembongkaran dari Bupati.

**Pasal 99**

- (1) Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (3) dilakukan atas pengajuan rencana teknis pembongkaran.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. gambar rencana pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat-syarat pembongkaran;
  - d. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - e. rencana lokasi tempat pembuangan puing dan limbah hasil pembongkaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kelima  
Pendelegasian Urusan**

**Pasal 100**

- (1) Pemerintah Daerah dalam hal ini bupati dengan pertimbangan tertentu demi efektifitas dan efisiensi penyelenggaraan pemerintahan, pelaksanaan pembangunan dan pelayanan masyarakat dapat mendelegasikan ke



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-61-

pemerintah kecamatan/camat sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung.

- (2) Pemerintah Kecamatan melaksanakan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses penerbitan IMB, pemeriksaan pelaksanaan konstruksi, perawatan, proses penerbitan SLF bangunan gedung dan perpanjangannya, pengawasan pemanfaatan dan pembongkaran bangunan gedung meliputi:
  - a. bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana (rumah inti tumbuh, dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana yang pelaksanaan konstruksi dan pengawasannya dilakukan oleh pemilik secara individual, dan yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara masal; dan
  - b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai, yang pelaksanaan konstruksinya dilakukan oleh penyedia jasa dan/atau pengembang secara massal.
- (3) Camat melaporkan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di wilayahnya secara periodik ke bupati c.q badan dan dinas yang memuat sekurang-kurangnya meliputi:
  - a. jumlah pengajuan permohonan IMB dalam proses dan yang telah diterbitkan;
  - b. jumlah bangunan gedung dalam proses pelaksanaan konstruksi dan telah selesai didirikan;
  - c. jumlah pengajuan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung, dalam proses dan telah diterbitkan, serta perpanjangan; dan
  - d. jumlah bangunan gedung yang diperiksa.
- (4) Camat menerbitkan IMB dan SLF bangunan gedung serta perpanjangannya berdasarkan pendelegasian urusan dari Bupati.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendelegasian sebagian urusan penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Keenam**  
**Pelayanan Perijinan Terpadu**

**Pasal 101**

- (1) Pelayanan penerbitan IMB dilaksanakan oleh suatu badan/kantor, kecuali untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100.
- (2) Badan/Kantor berkordinasi dengan dinas dalam pemeriksaan dan penelitian aspek teknis penghitungan retribusi IMB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai koordinasi dalam proses perijinan, diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-62-

**BAB V**  
**TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG (TABG)**

**Bagian Pertama**  
**Tugas dan Fungsi TABG**

**Pasal 102**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung tertentu, Bupati membentuk dan mengangkat TABG yang membantu pemerintah kabupaten untuk tugas dan fungsi yang membutuhkan profesionalisme tinggi dibidangnya.
- (2) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tugas rutin tahunan dan tugas insidentil.

**Pasal 103**

- (1) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) meliputi:
  - a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat dan pertimbangan profesional untuk pengesahan rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan
  - b. memberikan masukan mengenai program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
- (2) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a disusun berdasarkan masukan dari seluruh unsur TABG.
- (3) Tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh unsur instansi pemerintah daerah, pemerintah provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 104**

- (1) Dalam melaksanakan tugas rutin tahunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103, TABG mempunyai fungsi penyusunan analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung tertentu meliputi pengkajian dokumen rencana teknis:
  - a. berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang/terkait;
  - b. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
  - c. berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung; dan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-63-

- d. mengarahkan penyesuaian dengan persyaratan teknis yang harus dipenuhi pada kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi lahan/tapak rencana.
- (2) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b dan huruf c dilakukan oleh seluruh unsur TABG.
- (3) Pengkajian dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan oleh unsur instansi Pemerintah Daerah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas rutin tahunan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 105**

- (1) Tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (2) meliputi memberikan pertimbangan teknis berupa:
  - a. nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam penetapan jarak bebas untuk bangunan gedung fasilitas umum di bawah permukaan tanah, rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu, dan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung tertentu yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - b. masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah secara langsung atau melalui *forum* dan persidangan terkait dengan kasus bangunan gedung; dan
  - c. pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat, dalam membantu pemerintah Kabupaten guna menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun secara tertulis.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 106**

- (1) Dalam melaksanakan tugas insidentil sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105, TABG mempunyai fungsi :
  - a. pengkajian dasar ketentuan jarak bebas berdasarkan pertimbangan batas-batas lokasi, pertimbangan keamanan dan keselamatan, pertimbangan kemungkinan adanya gangguan terhadap fungsi utilitas Kabupaten serta akibatnya dalam pelaksanaan;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-64-

- b. pengkajian terhadap pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap RTBL, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
  - c. pengkajian terhadap rencana teknis pembongkaran bangunan gedung berdasarkan prinsip-prinsip keselamatan kerja dan keselamatan lingkungan, dan efektivitas serta efisiensi dan keamanan terhadap dampak limbah;
  - d. pengkajian aspek teknis dan aspek lainnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting; dan
  - e. pengkajian saran dan usul masyarakat untuk penyempurnaan peraturan-peraturan termasuk peraturan daerah di bidang bangunan gedung, dan standar teknis.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi dalam tugas insidentil TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 107**

- (1) Pelaksanaan tugas TABG meliputi tugas membantu untuk proses pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagai tugas rutin tahunan, dan tugas-tugas insidentil lainnya.
- (2) Melaksanakan tugas membantu pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. pengkajian kesesuaian dokumen rencana teknis dengan ketentuan/persyaratan dalam persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
  - b. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan tata bangunan;
  - c. pengkajian kesesuaian dengan ketentuan/persyaratan keandalan bangunan gedung; dan
  - d. merumuskan kesimpulan serta menyusun pertimbangan teknis tertulis sebagai masukan untuk penerbitan IMB oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk olehnya.
- (3) Melaksanakan tugas-tugas insidentil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. membuat acuan untuk penetapan persyaratan teknis yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah;
  - b. menilai metode atau rencana teknis pembongkaran bangunan gedung;
  - c. menilai kelayakan masukan dari masyarakat; dan
  - d. sebagai saksi ahli dalam persidangan dalam kasus penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan tugas TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-65-

**Pasal 108**

- (1) TABG melaksanakan tugasnya melalui persidangan yang ditetapkan dan wajib dihadiri dengan jadwal berkala dan insidentil.
- (2) Jadwal berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui sidang pleno dan sidang kelompok yang waktunya mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Sidang dapat mengundang penyedia jasa perencana teknis bangunan gedung sepanjang hanya untuk klarifikasi atas rencana teknis.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan sidang TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua**  
**Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung**

**Pasal 109**

- (1) Bupati secara tertulis mengundang asosiasi profesi, masyarakat ahli mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat, perguruan tinggi negeri dan perguruan tinggi swasta untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur keahlian.
- (2) Calon anggota TABG bidang teknik bangunan gedung harus memiliki sertifikat keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan, kecuali ahli bidang bangunan gedung adat berupa surat/piagam pengakuan atau pengukuhan.
- (3) Selain dari unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) walikota secara tertulis menginstruksikan dinas/instansi terkait dalam penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengajukan usulan calon anggota TABG unsur pemerintahan sesuai dengan bidang tugas dinas/instansinya.
- (4) Dari usulan calon anggota TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) panitia melakukan penyusunan daftar dan seleksi berdasarkan kriteria kredibilitas, kapabilitas, integritas calon dan prioritas kebutuhan serta kemampuan anggaran.
- (5) Nama-nama calon anggota TABG yang memenuhi syarat dimasukkan dalam *database* anggota TABG.
- (6) Keahlian minimal untuk membentuk TABG dari unsur keahlian meliputi bidang arsitektur, bidang struktur dan bidang utilitas (mekanikal dan elektrik).
- (7) TABG diangkat dari nama-nama yang terdaftar dalam *database* anggota TABG sedangkan yang belum diangkat dapat ditugaskan kemudian sesuai dengan kebutuhan akan keahliannya.
- (8) Sekretariat TABG ditetapkan di kantor dinas.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-66-

- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembentukan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), ayat (7) dan ayat (8) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 110**

- (1) Keanggotaan TABG meliputi unsur-unsur, dan bidang keahlian dan bidang tugas.
- (2) Unsur-unsur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
- a. unsur asosiasi profesi, masyarakat ahli, masyarakat adat, dan perguruan tinggi; dan
  - b. unsur instansi Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah termasuk jabatan fungsional teknik tata bangunan dan perumahan dan/atau pejabat fungsional lainnya yang terkait yang mempunyai sertifikat keahlian.
- (3) Bidang keahlian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi keahlian bidang-bidang yang terkait dengan bangunan gedung atau fungsi dan pemanfaatan bangunan gedung, sedangkan bidang tugas meliputi tugas pemerintahan.
- (4) Komposisi keanggotaan dan jumlah anggota tiap unsur mengikuti ketentuan yang berlaku.
- (5) Dalam hal ahli yang dibutuhkan tidak cukup atau tidak terdapat dalam wilayah kabupaten, Pemerintah Daerah dapat mengundang ahli dari kabupaten/kota di Provinsi Sulawesi Selatan, atau dari provinsi lainnya.
- (6) *Database* anggota TABG disusun dan selalu dimutakhirkan setiap tahun oleh Pemerintah Daerah.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai keanggotaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), ayat (4), ayat (5) dan ayat (6) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Ketiga**  
**Pembiayaan Tim Ahli Bangunan Gedung**

**Pasal 111**

- (1) Pembiayaan operasional sekretariat TABG, biaya persidangan, honorarium, tunjangan dan biaya perjalanan dinas TABG dianggarkan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-67-

**BAB VI**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI DAERAH LOKASI BENCANA**

**Bagian Pertama**  
**Umum**

**Pasal 112**

- (1) Bupati dapat menetapkan persyaratan untuk melarang sementara pembangunan kembali bangunan gedung pada lokasi kawasan terjadinya bencana alam sekurang-kurangnya selama masa tanggap darurat yang jangka waktunya ditetapkan untuk dapat :
  - a. memperoleh hasil penelitian tingkat kelayakan pembangunan di lokasi kawasan yang bersangkutan akibat bencana alam;
  - b. menyesuaikan pembangunan bangunan gedung dengan peruntukan lokasi dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, atau menyusun rencana detail kawasan untuk panduan pembangunan; dan
  - c. penyediaan prasarana dan sarana dasar bidang pekerjaan umum, jika lokasi kawasan yang bersangkutan memenuhi persyaratan.
- (2) Jangka waktu tanggap darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan yang ditetapkan kasus per kasus.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai larangan sementara pembangunan kembali bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 113**

- (1) Bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi bangunan gedung sekolah, bangunan gedung fasilitas olahraga, dan bangunan gedung rumah sakit harus dibangun dengan memenuhi persyaratan teknis keandalan bangunan gedung yang ekstra pengawasan, pemeliharaan, dan perawatan untuk dapat menjadi tempat penampungan sementara korban bencana.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1), di lokasi lahan penampungan sementara yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL pemerintah kabupaten menyediakan prasarana dan sarana yang dapat memberikan sebagian pemenuhan kebutuhan dasar hidup sehari-hari masyarakat pengungsi meliputi :
  - a. kebutuhan hunian berupa tenda yang terencana *modular* dan dapat didirikan pada perangkat sistem yang telah disiapkan;
  - b. sarana mandi, cuci dan kakus (MCK) *portable*;
  - c. hidran umum/bak penampungan air minum dan pemasokan air minum; dan
  - d. pemasokan penerangan dengan *genset*.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-68-

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai bangunan gedung serta prasarana dan sarana untuk tempat penampungan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Kedua**  
**Rehabilitasi dan Rekonstruksi Pasca Bencana**

**Pasal 114**

- (1) Pemerintah Daerah menyediakan dokumen rencana teknis prototip bangunan gedung rumah sederhana atau sederhana sehat 1 (satu) lantai dan/atau rumah panggung :
- a. yang lebih aman dan tahan gempa dengan adanya pemenuhan persyaratan teknis struktur (pondasi, *sloof*, kolom dan dinding, *ringbalk*, sambungan-sambungan kayu rangka atap, dan bahan-bahan bangunan serta komposisi campuran beton);
  - b. yang lebih aman terhadap banjir, dengan penetapan tinggi lantai minimal 0,5 meter dari permukaan tanah.
- (2) Rumah sederhana atau sederhana sehat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi rumah dengan konstruksi kayu dan konstruksi pasangan bata.
- (3) Selain dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah kabupaten menyediakan bahan-bahan pedoman persyaratan pokok untuk membangun rumah nir-rekayasa (*non-engineered*) bagi masyarakat yang membangun rumah dengan persyaratan teknis praktis meliputi pedoman untuk dimensi, sambungan-sambungan dan bahan bangunan yang memenuhi syarat.
- (4) Dokumen rencana teknis prototip sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dan pedoman untuk membangun rumah nir-rekayasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disediakan oleh pemerintah kabupaten secara gratis bagi masyarakat yang membutuhkan di Kantor Pemerintahan Kabupaten, Kantor Camat dan Kantor Lurah/Kantor Desa.

**Pasal 115**

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan :
- a. tersedianya dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (1);
  - b. kekurangan dokumen administratif dapat disusulkan kemudian yang dinyatakan dengan surat pernyataan;
  - c. proses administrasi dengan komputerisasi;
  - d. pelayanan secara terpadu;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-69-

- e. proses pelayanan penerbitan IMB berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan
  - f. pelayanan proses penerbitan IMB dapat dipertimbangkan dilaksanakan oleh kantor camat yang mengalami bencana;
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 116**

- (1) Proses tata cara pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi dan rekonstruksi ditentukan secara khusus dengan :
- a. tersedianya pelayanan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret oleh Pemerintah Daerah khususnya pemerintahan kecamatan;
  - b. proses administrasi dengan komputerisasi;
  - c. pelayanan secara terpadu;
  - d. proses pelayanan penerbitan SLF berdasarkan prosedur operasional standar yang ditetapkan batas waktunya; dan
  - e. pelayanan proses penerbitan SLF dapat dipertimbangkan dilaksanakan oleh kantor camat yang mengalami bencana.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 117**

- (1) Pemerintah Daerah mendelegasikan sebagian kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung hasil rehabilitasi dan rekonstruksi kepada pemerintah kecamatan meliputi :
- a. pelayanan penerbitan IMB;
  - b. pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - c. pengawasan pelaksanaan konstruksi; dan
  - d. pelayanan penerbitan SLF bangunan gedung untuk bangunan rumah tinggal tunggal dan rumah deret.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-70-

**BAB VII**  
**RUMUS PENGHITUNGAN BESARNYA BIAYA (RETRIBUSI) IMB**

**Bagian Pertama**  
**Tata Cara Penghitungan Besarnya Biaya (Retribusi) IMB**

**Pasal 118**

- (1) Jenis kegiatan yang dikenakan biaya (retribusi) IMB meliputi :
- a. pembangunan baru;
  - b. rehabilitasi/renovasi meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
  - c. pelestarian/pemugaran.
- (2) Obyek retribusi IMB adalah kegiatan pemerintah daerah untuk pemberian IMB pada:
- a. bangunan gedung;
  - b. prasarana bangunan gedung yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu tapak, kavling/persil untuk mencapai tingkat kinerja bangunan gedung tersebut; dan
  - c. prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang berdiri sendiri selain sebagaimana dimaksud pada huruf b.

**Pasal 119**

- (1) Besarnya biaya (retribusi) IMB gedung dihitung dengan mempertimbangkan klasifikasi dan fungsi bangunan gedung secara proporsional.
- (2) Penghitungan besarnya biaya (retribusi) IMB, meliputi jenis:
- a. bangunan gedung, ditetapkan sebagai perkalian tingkat penggunaan jasa pemerintah daerah atas pemberian layanan perijinan dan harga satuan (tarif dasar) besarnya biaya (retribusi) IMB; dan
  - b. prasarana bangunan gedung, dihitung dengan terlebih dahulu menetapkan standar untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung sebagai tarif dasar;
- (3) Tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dihitung sebagai perkalian volume (luas) bangunan gedung dikali indeks terintegrasi.
- (4) Nilai besarnya biaya (retribusi) IMB bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diperoleh dengan cara penghitungan yang dirumuskan sebagai perkalian unsur-unsur terukur yaitu perkalian besaran satuan volume/luas kegiatan dikali indeks terintegrasi, dikali indeks pembangunan, dikali harga satuan (tarif dasar) retribusi.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-71-

- (5) Tabel rumus penghitungan besarnya biaya (retribusi) IMB bangunan gedung secara lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) seperti pada Lampiran 13 Peraturan Daerah ini.

**Pasal 120**

- (1) Indeks penghitungan besarnya biaya (retribusi) IMB bangunan gedung meliputi indeks kegiatan, indeks parameter bangunan gedung di atas permukaan tanah dan indeks bangunan gedung di bawah permukaan tanah.
- (2) Indeks kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi indeks pembangunan bangunan gedung baru, indeks rehabilitasi/renovasi dan indeks pelestarian/pemugaran untuk bangunan gedung, dan indeks pembangunan baru dan indeks rehabilitasi/renovasi untuk prasarana bangunan gedung.
- (3) Tabel indeks sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) sebagaimana pada Lampiran 14 dan Lampiran 15 Peraturan Daerah ini.

**Bagian Kedua**  
**Besarnya Biaya (Tarif Retribusi) IMB**

**Pasal 121**

- (1) Harga satuan (tarif dasar) biaya (retribusi) IMB ditetapkan dengan ketentuan:
- rupiah per-satuan luas lantai bangunan gedung (Rp H/m<sup>2</sup>); dan
  - untuk prasarana bangunan gedung ditetapkan tarif dasar untuk setiap jenis bangunan prasarana yang dinyatakan dalam rupiah per-satuan jenis prasarana bangunan gedung (Rp H/m<sup>2</sup>, Rp H/m<sup>1</sup>, atau Rp H/unit standar jenis prasarana).
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai harga satuan (tarif dasar) biaya (retribusi) IMB diatur dengan Peraturan Daerah sesuai ketentuan perundang-undangan.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-72-

**BAB VIII  
PERAN MASYARAKAT**

**Bagian Pertama  
Jenis Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

**Pasal 122**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat memantau dan menjaga ketertiban dalam seluruh proses penyelenggaraan.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Menjaga ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 123**

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi masukan teknis untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan kabupaten, termasuk kearifan lokal.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memberi masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 124**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan di wilayah kabupaten.
- (2) Pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait dengan perlindungan kepada masyarakat untuk keselamatan terhadap bencana, terhadap keamanan, terhadap gangguan rasa aman dalam melaksanakan aktivitas, dan terhadap gangguan kesehatan dan endemik,





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-73-

dan terhadap mobilitas masyarakat dalam melaksanakan aktivitasnya serta pelestarian nilai-nilai sosial budaya daerah setempat termasuk bangunan gedung dan situs bersejarah.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara menyampaikan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 125**

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan atas dampak yang mengganggu/merugikan akibat kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Dampak yang mengganggu/merugikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa gangguan fisik, lingkungan, ekonomi, sosial dan keamanan.
- (3) Tata cara pengajuan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kedua**

**Tata Cara Penyelenggaraan Peran Masyarakat**

**Pasal 126**

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan atas berbagai hal atau peristiwa yang menjadi objek meliputi:
  - a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi berdasarkan hasil pemantauan dan data yang sesungguhnya/nyata (*riil*) terjadi di lokasi tempat kejadian yang dapat dibuktikan;
  - b. timbulnya atau adanya potensi dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya akibat kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkaran bangunan gedung; dan
  - c. adanya perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat kelancaran pembangunan, tingkat keandalan, tingkat kinerja pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya serta pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan kelompok terhadap adanya kebijakan meliputi peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung yang tidak konsisten dan/atau dapat menimbulkan kerugian masyarakat yang terkena dampak meliputi kerugian non fisik dan kerugian fisik.
- (3) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. perorangan atau kelompok;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-74-

- b. badan hukum atau usaha yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
  - c. lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung;
  - d. masyarakat hukum adat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
  - e. masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
- (4) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah perorangan atau kelompok orang yang dirugikan atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), mengacu pada peraturan perundang-undangan.

**Pasal 127**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan secara tertib dengan bentuk :
- a. lisan, jika tidak cukup waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan atau dalam waktu selambat-lambatnya 12 (dua belas) jam;
  - b. tertulis, jika waktu antara pengamatan dan penyampaian laporan pengaduan lebih dari 12 (dua belas) jam;
  - c. melalui media massa cetak dan/atau media elektronik termasuk media *on line (internet)*, jika materi yang disampaikan merupakan saran-saran perbaikan dan dapat dibuktikan kebenarannya;
  - d. melalui TABG dalam forum dengar pendapat publik atau forum *dialog*; dan
  - e. bentuk pelaporan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b, huruf c harus menyertakan identitas pembuat laporan pengaduan yang jelas meliputi nama perorangan atau kelompok serta alamat pelapor yang jelas dan lengkap.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk laporan pengaduan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-75-

**Pasal 128**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan laporan pengaduan dengan menyatakan lokasi obyek yang jelas meliputi :
  - a. alamat jalan, nomor RT/RW, nama kelurahan/desa, nama kecamatan;
  - b. nama atau sebutan pada bangunan gedung, kavling/persil atau kawasan; dan
  - c. nama pemilik/pengguna bangunan gedung sebagai perorangan/kelompok atau badan.
- (2) Obyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat diidentifikasi dengan menyertakan sekurang-kurangnya 1 (satu) lembar foto.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai identitas lokasi, obyek yang dilaporkan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Bagian Ketiga  
Forum Dengar Pendapat Publik**

**Pasal 129**

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan forum dengar pendapat publik di tingkat kabupaten, tingkat kecamatan dan tingkat kelurahan.
- (2) Penyelenggaraan forum dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan dengan tata cara waktu :
  - a. terjadwal setiap semester (rutin) dengan urutan minggu pertama bulan ke enam di kantor lurah/kapala desa, minggu ke tiga bulan keenam di kantor camat dan minggu ke empat di kantor pemerintah kabupaten; dan
  - b. tidak terjadwal jika terdapat permasalahan yang mendesak.
- (3) Penyelenggaraan forum dengan pendapat di tingkat yang lebih tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diadakan jika di tingkat yang lebih rendah belum terdapat kesepakatan penyelesaian antar pihak.
- (4) Pemerintah kabupaten menugaskan TABG untuk menyusun pertimbangan teknis.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penyelenggaraan *forum* dengar pendapat publik diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 130**

- (1) Peserta forum dengar pendapat publik adalah masyarakat yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dengan prioritas utama pada yang merasakan langsung dampak kegiatan dan lingkungan RT/RW.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-76-

- (2) Masyarakat yang diprioritaskan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menunjuk perwakilan dari antara mereka sendiri yang dianggap cakap untuk menyampaikan pendapat dan/atau laporan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai peserta forum dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 131**

- (1) Hasil dialog dalam dengar pendapat publik dituangkan secara tertulis sebagai dokumen hasil dengar pendapat publik.
- (2) Muatan dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sekurang-kurangnya meliputi :
  - a. pokok-pokok masukan laporan masyarakat yang disampaikan dalam forum;
  - b. penjelasan dari pihak terkait;
  - c. penjelasan dari pemerintah Daerah;
  - d. pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung; dan
  - e. pokok-pokok kesepakatan yang dicapai dalam bentuk berita acara.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 132**

- (1) Setiap bentuk peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122, Pasal 123, Pasal 124, dan Pasal 125 wajib ditindaklanjuti oleh Pemerintah Daerah dan/atau instansi yang berwenang lainnya meliputi :
  - a. Pemerintah Daerah, untuk hal yang bersifat administratif dan teknis;
  - b. kepolisian, untuk hal yang bersifat kriminal;
  - c. pengadilan, untuk hal gugatan perwakilan; dan
  - d. pemilik/pengguna bangunan gedung yang menimbulkan gangguan/kerugian dan/atau dampak penting terhadap lingkungan yang diputuskan dalam pengadilan.
- (2) Tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c meliputi :
  - a. pemeriksaan lapangan;
  - b. penelitian secara administratif dan teknis;
  - c. evaluasi hasil penelitian;
  - d. melakukan tindakan (eksekusi) sesuai dengan peraturan perundang-undangan atau hasil putusan pengadilan; dan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-77-

- e. menyampaikan hasil penyelesaian kepada masyarakat dalam bentuk pengumuman dan/atau forum pertemuan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tindak lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 133**

- (1) Pemerintah Daerah dapat memberikan penghargaan kepada masyarakat perorangan atau kelompok yang oleh karena kepeduliannya memberi kontribusi pada :
  - a. penyelamatan harta benda atau nyawa manusia yang terhindar dari bencana akibat kegagalan bangunan gedung; dan
  - b. penyelamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian penghargaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB IX**  
**P E M B I N A A N**

**Bagian Pertama**  
**Pembinaan oleh Pemerintah Daerah**

**Pasal 134**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung melalui pembinaan pengaturan, pembinaan penyelenggara bangunan gedung, dan pemberdayaan terhadap masyarakat.
- (2) Pembinaan pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. penyusunan atau penyempurnaan peraturan daerah di bidang bangunan gedung termasuk peraturan daerah di bidang retribusi IMB, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tata ruang dengan memperhatikan kondisi fisik, lingkungan, sosial, ekonomi, budaya dan keamanan kabupaten; dan
  - b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan pelaksanaannya di lingkungan masyarakat melalui penyuluhan, kampanye, pameran, *rembug* desa, pengajian, publikasi melalui media massa cetak dan media massa elektronik.

**Pasal 135**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan pengaturan bersama dengan masyarakat yang terkait bangunan gedung, asosiasi-asosiasi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-78-

- (2) Pembiayaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan anggaran biaya Pemerintah Daerah dan/atau pembiayaan pihak lainnya secara mandiri dengan tetap mengikuti ketentuan untuk saling sinergi.

**Bagian Kedua**  
**Pembinaan Penyelenggara Bangunan Gedung**

**Pasal 136**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung meliputi pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan kesadaran akan hak dan kewajiban termasuk untuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung dan tanggung jawab terhadap lingkungan fisik dan sosial dengan cara :
- a. penyuluhan; dan
  - b. pameran.
- (3) Pemberdayaan penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara:
- a. pendataan penyelenggara bangunan gedung untuk memperoleh ketersediaan dan potensi mitra pembangunan;
  - b. sosialisasi dan diseminasi untuk selalu memutakhirkan pengetahuan baru sumber daya manusia mitra di bidang bangunan gedung; dan
  - c. pelatihan untuk meningkatkan kemampuan teknis dan manajerial sumber daya manusia penyelenggara bangunan gedung.
- (4) Pemberdayaan pengguna bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk meningkatkan tanggung jawab individu dan kelompok serta meningkatkan pengetahuan tentang evakuasi dan tindakan penyelamatan jika terjadi bencana dengan cara:
- a. peragaan oleh instruktur; dan
  - b. simulasi yang diikuti pengguna bangunan gedung.

**Pasal 137**

- (1) Pemerintah Daerah mendorong penyedia jasa konstruksi bangunan gedung untuk meningkatkan daya saing melalui iklim usaha yang sehat.
- (2) Daya saing sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. tingkat kemampuan manajerial;
  - b. efisiensi; dan
  - c. ramah lingkungan.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-79-

**Bagian Ketiga  
Pemberdayaan Masyarakat**

**Pasal 138**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan melalui pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dengan cara :
  - a. pendampingan pembangunan bangunan gedung dan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
  - c. penyediaan rencana teknis prototip bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret; dan
  - d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
- (2) Pembiayaan pemberdayaan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disediakan dalam Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD).

**Pasal 139**

- (1) Pemerintah Daerah menyediakan pedoman pembangunan bangunan gedung hunian rumah tinggal nir-rekayasa bagi masyarakat yang mendirikan rumah secara mandiri.
- (2) Pedoman pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan pokok untuk bangunan gedung hunian rumah tinggal yang lebih aman terhadap gempa bumi, banjir, dan longsor.

**Bagian Keempat  
Kewenangan Pemerintah Daerah dalam Pengendalian  
Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

**Pasal 140**

- (1) Bupati dalam pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dapat sewaktu-waktu melakukan peninjauan di lokasi pembangunan bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri atas dasar :
  - a. laporan masyarakat dan atau media massa yang dapat dipertanggungjawabkan;
  - b. laporan dinas dari dinas/kantor;
  - c. terjadinya kegagalan konstruksi dan/atau kebakaran; dan
  - d. terjadinya bencana alam.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-80-

- (2) Peninjauan ke lokasi pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk :
  - a. memperoleh fakta adanya pelanggaran terhadap persyaratan administratif dan/atau persyaratan teknis; dan
  - b. bangunan gedung atau kelompok bangunan gedung yang dinilai strategis bagi kabupaten dan memerlukan kordinasi khusus.
- (3) Bupati dapat mengenakan sanksi dan denda administratif atas pelanggaran terhadap ketentuan persyaratan administratif dan persyaratan teknis kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 141**

- (1) Petugas inspeksi lapangan dari dinas dalam pengawasan pelaksanaan konstruksi dan pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dapat melakukan pemeriksaan atau penilikan di lokasi kegiatan.
- (2) Penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. secara terjadwal dapat memasuki lokasi pembangunan pada jam kerja;
  - b. memeriksa adanya dokumen IMB;
  - c. memeriksa laporan pelaksanaan konstruksi dan pengawasan pelaksanaan;
  - d. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap garis sempadan dan/atau jarak bebas yang ditetapkan;
  - e. memeriksa pemenuhan pelaksanaan terhadap KDB, KLB, KDH, dan KTB;
  - f. memeriksa pemenuhan terhadap ketersediaan dan berfungsinya alat-alat pemadam kebakaran *portable* selama kegiatan pelaksanaan konstruksi;
  - g. memeriksa pengamanan rentang *crane* dan/atau peralatan lainnya terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - h. memeriksa pengelolaan limbah padat, limbah cair dan/atau limbah bentuk lainnya akibat kegiatan terhadap jalan, bangunan gedung di sekitar, dan lingkungan;
  - i. memeriksa gejala dan/atau kerusakan yang dapat terjadi pada bangunan gedung di sekitarnya akibat getaran pemancangan tiang pancang atau pembongkaran bangunan gedung atau prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri;
  - j. memeriksa pengelolaan penyimpanan bahan-bahan bangunan dan alat-alat yang dapat membahayakan dan/atau mengganggu kesehatan dan/atau keselamatan pekerja dan masyarakat umum; dan





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-81-

- k. memberikan peringatan awal berupa catatan atas indikasi pelanggaran dan/atau kesalahan atas sebagaimana dimaksud pada huruf b, huruf c, huruf d, huruf e, huruf f, huruf g, huruf h, huruf I, dan huruf j.
- (3) Petugas inspeksi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menunjukkan surat penugasan dan tanda identitas diri resmi dari dinas.
- (4) Petugas inspeksi lapangan dalam melaksanakan tugasnya tidak diperbolehkan meminta/menerima imbalan dari pemilik atau penanggungjawab kegiatan lapangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai inspeksi lapangan dan penilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

**BAB X**  
**SANKSI DAN DENDA**

**Pasal 142**

- (1) Bupati dapat mengenakan sanksi administratif dan/atau sanksi denda kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sanksi dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan berdasarkan fakta di lapangan sesuai laporan hasil pemeriksaan.
- (3) Pengenaan sanksi administratif dan/atau sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga bagi pemilik/pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

**Pasal 143**

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada Pasal 142 ayat (1) dan ayat (2) meliputi pada tahap pembangunan dan/atau pemanfaatan berupa:
  - a. peringatan tertulis, jika pemilik melanggar ketentuan Pasal 4, Pasal 5, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 70, Pasal 71, Pasal 72, Pasal 84, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 88, Pasal 89, Pasal 90, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 94, Pasal 95, Pasal 96, Pasal 97, dan Pasal 97 ;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan, jika pemilik bangunan gedung tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender, dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a;
  - c. pembekuan IMB, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf b selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a; dan



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-82-

- d. penghentian sementara atau tetap, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung, jika pemilik bangunan gedung yang telah dikenai sanksi sebagaimana dimaksud pada huruf c selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada huruf a.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 142 ayat (3) sebesar 1% (satu persen) dari nilai total bangunan gedung yang dimaksud, jika pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung terlambat melakukan perpanjangan SLF bangunan gedung.
- (4) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberlakukan juga kepada pemilik dan atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

**Pasal 144**

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 10 (mengenai kewajiban memiliki izin mendirikan bangunan gedung) dikenakan sanksi penghentian sementara pelaksanaan konstruksi sampai diperolehnya IMBnya.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.
- (3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

**Pasal 145**

- (1) Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 143 ayat (1) huruf d harus dilakukan oleh pemilik bangunan gedung dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, atau oleh Pemerintah Daerah jika dalam waktu tersebut tidak dilakukan oleh pemilik.
- (2) Pemilik bangunan gedung dikenai denda administratif setinggi-tingginya 10% (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung tersebut berdasarkan berat-ringannya pelanggaran jika pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Penetapan besarnya sanksi denda mendapat pertimbangan dari TABG.
- (4) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik dan/atau pengguna prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-83-

**Pasal 146**

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam undang-undang di bidang bangunan gedung dan Peraturan Daerah ini:
  - a. diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. diancam dengan pidana penjara paling lama 4 (empat) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 15% (lima belas persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup; dan
  - c. diancam dengan pidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda setinggi-tingginya 20% (dua puluh persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (2) Dalam proses peradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hakim memperhatikan pertimbangan dari TABG.
- (3) Ancaman pidana dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.

**Pasal 147**

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang di bidang bangunan gedung dan Peraturan Daerah ini sehingga tidak laik fungsi dapat dipidana dengan pidana kurungan dan/atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling tinggi 1% (satu persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
  - b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling tinggi 2% (dua persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain; dan
  - c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling tinggi 3% (tiga persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (3) Ancaman pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberlakukan juga kepada pemilik prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-84-

**BAB XI  
P E N Y I D I K A N**

**Pasal 148**

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat pegawai negeri sipil tertentu dilingkungan pemerintah daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana pelanggaran di bidang bangunan gedung agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lebih lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan pelanggaran dibidang bangunan gedung;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan pelanggaran dibidang bangunan gedung;
  - d. memeriksa buku, catatan, dan dokumen lain berkenaan dengan pelanggaran dibidang bangunan gedung;
  - e. melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan pelanggaran dibidang bangunan gedung;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang, benda, dan/atau dokumen yang dibawa;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan pelanggaran dibidang bangunan gedung;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan/atau
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana pelanggaran dibidang bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-85-

Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

**BAB XII  
KETENTUAN LAIN**

**Bagian Pertama  
Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri**

**Pasal 149**

Penyelenggaraan prasarana bangunan gedung berupa konstruksi yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung pada satu tapak kavling/persil meliputi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi (SUTET) atau ultra tinggi (SUTUT), jembatan penyeberangan, billboard/baliho, dan gerbang kota kabupaten atau kawasan perkotaan wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11, Pasal 12, Pasal 13, Pasal 14, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22, Pasal 23, Pasal 24, Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 28, Pasal 29, Pasal 30, Pasal 31, Pasal 32, Pasal 33, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 38, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 49, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 56, Pasal 57, Pasal 58, dan Pasal 59.

**Pasal 150**

- (1) Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi meliputi persyaratan pembangunan dan pengelolaan menara, zona larangan pembangunan menara, tata cara penggunaan menara bersama, retribusi ijin pembangunan menara, pengawasan dan pengendalian menara.
- (2) Persyaratan pembangunan dan pengelolaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
  - a. penyedia menara merupakan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki ijin dari instansi yang berwenang, atau bukan penyelenggara telekomunikasi yang memiliki surat ijin sebagai penyedia jasa konstruksi;
  - b. zona larangan pembangunan menara meliputi kawasan kabupaten sesuai RTRW, RDTR dan/atau RTBL yang tingkat kepadatan tinggi dan sedang, di atas rumah penduduk sebagian atau seluruh konstruksi menara, kawasan pusat Pemerintah Daerah, lokasi kantor Pemerintahan Kecamatan dan Pemerintahan Kelurahan, kawasan istana, dan kawasan pariwisata.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-86-

- c. tata cara penggunaan bersama menara meliputi penyediaan dokumen perjanjian tertulis bersama, surat pernyataan di atas materai mengenai batas waktu yang ditetapkan, kewajiban pemeliharaan dan perawatan, sertifikat laik fungsi, pengawasan dan pengamanan dan tanggung jawab atas risiko akibat keruntuhan seluruh atau sebagian konstruksi menara;
  - d. penetapan besarnya retribusi IMB menara telekomunikasi ditetapkan wajib mengikuti tata cara dan penghitungan retribusi IMB prasarana bangunan gedung sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 118 ayat (2) huruf b; dan
  - e. pengawasan dan pembangunan menara telekomunikasi wajib mengikuti ketentuan sebagaimana dalam Pasal 81 dan Pasal 82.
- (3) Dalam perencanaan konstruksi menara, perencana harus melakukan :
- a. analisis struktur untuk memeriksa respons struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur kelayakan struktur termasuk beban tetap, beban sementara (angin, gempa bumi) dan beban khusus; dan
  - b. menentukan jenis, intensitas, dan cara bekerja beban dengan mengikuti SNI yang terkait.
- (4) Persyaratan teknis menara telekomunikasi harus mendapat persetujuan melalui IMB.

**Pasal 151**

- (1) Lokasi pembangunan menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET) atau ultra tinggi (SUTUT) harus mengikuti RTRW.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi menara/tiang saluran udara tegangan ekstra tinggi atau ultra tinggi harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan listrik harus berkoordinasi dengan dinas.

**Pasal 152**

- (1) Lokasi pembangunan *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mengikuti RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi *billboard/baliho* dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan promosi harus berkoordinasi dengan dinas.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-87-

**Pasal 153**

- (1) Lokasi pembangunan monumen/tugu, gerbang kota Daerah atau kawasan perkotaan dan jembatan penyeberangan harus mengikuti RTRW, RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan teknis konstruksi monumen/tugu, gerbang kota daerah atau kawasan perkotaan dan jembatan penyeberangan harus mendapat persetujuan melalui IMB.
- (3) Instansi yang bertanggung jawab dalam penyediaan monumen/tugu, gerbang kota kabupaten atau kawasan perkotaan dan jembatan penyeberangan harus berkoordinasi dengan dinas.

**Bagian Kedua**

**Perijinan**

**Pasal 154**

- (1) IMB prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149, Pasal 150, Pasal 151, Pasal 152, dan Pasal 153 diterbitkan oleh badan/dinas atas dasar permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait.
- (2) Rehabilitasi/renovasi dan pelestarian/pemugaran prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dengan permohonan IMB.

**Pasal 155**

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
- (2) Ketentuan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi prasarana bangunan yang berdiri sendiri mengikuti tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

**BAB XIII**

**KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 156**

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan telah memiliki IMB yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini ijinnya dinyatakan tetap berlaku.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-88-

- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki IMB :
- a. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri tidak di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dalam waktu paling lambat 5 (lima) tahun, kecuali hunian untuk rumah tinggal tunggal 10 (sepuluh) tahun sejak pemberitahuan penetapan RTRW, RDTR dan/atau RTBL pemilik wajib menyesuaikan fungsi bangunan dengan peruntukan lokasinya;
  - b. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL dalam waktu selambat-lambatnya 5 (lima) tahun wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung dan IMB;
  - c. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri di atas peruntukan yang dilarang termasuk jalur hijau, bantaran sungai, trotoar dan fungsi prasarana kota lainnya dalam waktu paling lambat 1 (satu) tahun wajib dibongkar oleh pemilik; dan
  - d. bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud pada huruf c dapat direlokasi ke peruntukan lokasi yang sesuai dengan fungsinya.

**Pasal 157**

- (1) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri yang telah didirikan dan dimanfaatkan sebelum peraturan daerah ini berlaku dan memiliki IMB berdasarkan peraturan daerah sebelumnya wajib memiliki SLF bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung yang berdiri sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi untuk memperoleh SLF bangunan gedung.

**Pasal 158**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, peraturan tentang penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ada sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai diubah atau diatur kembali berdasarkan Peraturan Daerah ini.





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-89-

**BAB XIV**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 159**

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu dapat ditetapkan peraturan bangunan gedung secara khusus oleh Bupati berdasarkan RTRW dengan tetap memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

**Pasal 160**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sinjai  
pada tanggal 12 Desember 2012

**BUPATI SINJAI,**

ttd

**ANDI RUDIYANTO ASAPA**

Diundangkan di Sinjai  
pada tanggal 28 Desember 2012

**SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN SINJAI,**

**TAIYEB A. MAPPASERE**



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-90-

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH NOMOR 29 TAHUN 2012  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. Penjelasan Umum**

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan daerah ini dimaksudkan untuk pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Sinjai, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

Bagi pemerintah Daerah Kabupaten Sinjai, dengan diketahuinya persyaratan administrasi bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

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

Pengaturan persyaratan teknis dalam peraturan daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga sehingga bangunan gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel,



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-91-

sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, barjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

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

Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk 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 di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar 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, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penyelenggara bangunan tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik secara perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga 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 beratahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-92-

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan gedung fungsi tertentu pada huruf ini adalah gedung dengan fungsi khusus untuk kepentingan umum.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 7

Cukup jelas

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud rehabilitasi sedang dan rehabilitasi berat adalah:

- Rehabilitasi/Perawatan tingkat kerusakan ringan, biayanya maksimum adalah sebesar 30% dari harga satuan tertinggi pembangunan bangunan gedung baru yang berlaku, untuk tipe/klas dan lokasi yang sama;
- Rehabilitasi/Perawatan tingkat kerusakan sedang, biayanya maksimum adalah sebesar 45% dari harga satuan tertinggi pembangunan bangunan gedung baru yang berlaku, untuk tipe/klas dan lokasi yang sama;
- Rehabilitasi/Perawatan tingkat kerusakan berat, biayanya maksimum adalah sebesar 65% dari harga satuan tertinggi



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-93-

pembangunan bangunan gedung baru yang berlaku, untuk tipe/klas dan tempat yang sama;

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu, antara lain:

- Banguna umum dengan penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup>, dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 8 lantai;



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-94-

- Bangunan industri dengan jumlah penghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas lantai minimal 5.000 m<sup>2</sup>, dan/atau terdapat bahan yang berbahaya yang mudah terbakar; dan
- Banguna gedung fungsi khusus.

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-95-

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan semi permanen dalam pasal ini adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layana diatas 4 (lima) s/d 10 (sepuluh) tahun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 64

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan sementara atau darurat dalam pasal ini adalah bangunan gedung yang karena



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-96-

funksinya direncanakan mempunyai umur layana s/d 5 (lima) tahun.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

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

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas





**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-97-

Pasal 85  
Cukup jelas  
Pasal 86  
Cukup jelas  
Pasal 87  
Cukup jelas  
Pasal 88  
Cukup jelas  
Pasal 89  
Cukup jelas  
Pasal 90  
Cukup jelas  
Pasal 91  
Cukup jelas  
Pasal 92  
Cukup jelas  
Pasal 93  
Cukup jelas  
Pasal 94  
Cukup jelas  
Pasal 95  
Cukup jelas  
Pasal 96  
Cukup jelas  
Pasal 97  
Cukup jelas  
Pasal 98  
Cukup jelas  
Pasal 99  
Cukup jelas  
Pasal 100  
Cukup jelas  
Pasal 101  
Cukup jelas  
Pasal 102  
Cukup jelas  
Pasal 103  
Cukup jelas  
Pasal 104  
Cukup jelas  
Pasal 105  
Cukup jelas  
Pasal 106  
Cukup jelas  
Pasal 107  
Cukup jelas



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-98-

Pasal 108  
Cukup jelas  
Pasal 109  
Cukup jelas  
Pasal 110  
Cukup jelas  
Pasal 111  
Cukup jelas  
Pasal 112  
Cukup jelas  
Pasal 113  
Cukup jelas  
Pasal 114  
Cukup jelas  
Pasal 115  
Cukup jelas  
Pasal 116  
Cukup jelas  
Pasal 117  
Cukup jelas  
Pasal 118  
Cukup jelas  
Pasal 119  
Cukup jelas  
Pasal 120  
Cukup jelas  
Pasal 121  
Cukup jelas  
Pasal 122  
Cukup jelas  
Pasal 123  
Cukup jelas  
Pasal 124  
Cukup jelas  
Pasal 125  
Cukup jelas  
Pasal 126  
Cukup jelas  
Pasal 127  
Cukup jelas  
Pasal 128  
Cukup jelas  
Pasal 129  
Cukup jelas  
Pasal 130  
Cukup jelas



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-99-

Pasal 131  
Cukup jelas  
Pasal 132  
Cukup jelas  
Pasal 133  
Cukup jelas  
Pasal 134  
Cukup jelas  
Pasal 135  
Cukup jelas  
Pasal 136  
Cukup jelas  
Pasal 137  
Cukup jelas  
Pasal 138  
Cukup jelas  
Pasal 139  
Cukup jelas  
Pasal 140  
Cukup jelas  
Pasal 141  
Cukup jelas  
Pasal 142  
Cukup jelas  
Pasal 143  
Cukup jelas  
Pasal 144  
Cukup jelas  
Pasal 145  
Cukup jelas  
Pasal 146  
Cukup jelas  
Pasal 147  
Cukup jelas  
Pasal 148  
Cukup jelas  
Pasal 149  
Cukup jelas  
Pasal 150  
Cukup jelas  
Pasal 151  
Cukup jelas  
Pasal 152  
Cukup jelas  
Pasal 153  
Cukup jelas



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-100-

Pasal 154  
Cukup jelas  
Pasal 156  
Cukup jelas  
Pasal 157  
Cukup jelas  
Pasal 158  
Cukup jelas  
Pasal 159  
Cukup jelas  
Pasal 160  
Cukup jelas

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SINJAI NOMOR 35**



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-101-

Wilayah zonasi gempa adalah zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari zona I sampai dengan zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis yang berlaku.

Tinggi ruangan yang dimaksud adalah tinggi ruangan yang dihitung dari lantai sampai dengan plafon/bring balok pertama.

Yang dimaksud intensitas bangunan gedung pada ayat ini adalah persyaratan intensitas bangunan meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Yang dimaksud dampak penting pada ayat ini adalah bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Seperti kawasan berarsitektur tradisional atau kawasan berarsitektur modern.

Yang dimaksud kesatuan karakter dari ayat ini adalah kesatuan karakter dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan ekosistem.

Daktail merupakan kemampuan untuk kembali lagi setelah mengalami guncangan.

Penetapan status sebagai bangunan gedung untuk kepentingan umum dan tertentu dilakukan oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh pemerintah.

Yang dimaksud manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat dalam pasal ini adalah termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada bangunan gedung.



**PEMERINTAH KABUPATEN SINJAI**

-102-

Yang dimaksud dengan luas lantai efektif pada ayat ini adalah luas lantai terpakai.

Yang dimaksud dengan lebih dari fungsi pada ayat ini adalah apabila satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Bagunan gedung lebih dari satu fungsi antara lain adalah bangunan gedung rumah took (ruko), atau banguna gedung rumah-kantor (rukun), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.