

NASKAH AKADEMIK
DAN
RANCANGAN PERATURAN DAERAH
KOTA PAREPARE
TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG



USUL INISIATIF
KOMISI III
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KOTA PAREPARE
TAHUN 2022

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Organisasi Pemerintah Daerah Kota Parepare **16**

Tebel 2 : Data Penduduk Kota Parepare **17**

Tabel 3 : Luas Kota Parepare **17**

Tabel 4 : Jumlah IMB yang diterbitkan di Kota Parepare Tahun 2020
dan Tahun 2021 **23**

Tabel 5 : Jumlah Bangunan Gedung di Kota Parepare Thn 2020 dan
Tahun 2021 **25**

Tabel 6 : Klasifikasi Bangunan Gedung di Kota Parepare Tahun
2020 dan Tahun 2021 **29**

DAFTAR TABEL

Tabel 1 : Organisasi Pemerintah Daerah Kota Parepare **16**

Tebel 2 : Data Penduduk Kota Parepare **17**

Tabel 3 : Luas Kota Parepare **17**

Tabel 4 : Jumlah IMB yang diterbitkan di Kota Parepare Tahun 2020
dan Tahun 2021 **23**

Tabel 5 : Jumlah Bangunan Gedung di Kota Parepare Thn 2020 dan
Tahun 2021 **25**

Tabel 6 : Klasifikasi Bangunan Gedung di Kota Parepare Tahun
2020 dan Tahun 2021 **29**

KATA PENGANTAR

Pemerintah Kota Parepare pada Tahun anggaran 2022, menetapkan program legislasi daerah dalam Keputusan DPRD Kota Parepare Nomor 19 Tahun 2021 Tentang Program Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tahun 2022

Salahsatu Program Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tahun 2022 adalah Bangunan Gedung, dalam naskah akademik dan Rancangan Peraturan Daerah disebut Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan pertimbangan bahwa Peraturan daerah Tentang Bangunan Gedung bukan hanya mengatur tentang bangunan gedung akan tetapi juga mengatur berbagai aspek berkaitan dengan bangunan gedung.

Bangunan Gedung merupakan kata benda, sedangkan materi yang diatur dalam peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah aktifitas Pemerintah Kota Parepare dan penyelenggara bangunan gedung yang merupakan kata kerja dan bersifat administrative.

Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, merupakan usul inisiatif Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Parepare melalui Komisi III.

Sehubungan Pembentukan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, wajib menyusun naskah

akademik sesuai dengan Ketentuan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Penyusunan Naskah Akademik dan Rancangan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dimaksudkan sebagai arahan atau pedoman dalam penyusunan rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan bangunan gedung dan menjadi panduan bagi DPRD Kota Parepare saat pembahasan bersama dengan Wali Kota Parepare.

Atas Amanah DPRD Kota Parepare dan izin serta Ridha Allah SWT, penyusunan naskah akademik dan rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung, penyusun dapat ditunaikan sebagaimana harapan Pimpinan dan Anggota DPRD Kota Parepare.

Parepare, 17 Maret 2022

Tim Penyusun

Komisi III
DPRD Kota Parepare

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Kota Parepare sebagai bagian Negara Kesatuan Republik Indonesia yang terdiri atas daerah-daerah; Provinsi, Kabupaten dan Kota, masing masing sebagai daerah otonom yang diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintahan masing-masing sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 18 ayat (1) dan ayat (2) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Kota Parepare yang dibentuk berdasarkan Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 Tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74; Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 1822), adalah daerah Otonom sebagaimana dimaksud dalam Undang –Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah dengan Undang –Undang Nomor 2 Tahun 2014, terakhir diubah dengan Undang Undang Nomor 9 Tahun 2015, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Sebagai daerah otonom, Kota Parepare diberi kewenangan untuk mengatur dan mengurus urusan pemerintah konkuren yaitu

Urusan Pemerintahan yang dibagi antara Pemerintah Pusat dan Daerah Provinsi dan Daerah kabupaten/kota.

Urusan pemerintahan konkuren yang diserahkan ke Daerah menjadi dasar pelaksanaan Otonomi Daerah sebagaimana diatur pada Pasal 9 ayat (3) undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, diklasifikasi menjadi urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (1) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014.

Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014, juga membedakan urusan pemerintahan wajib menjadi (a) Urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar dan (b) Urusan pemerintahan wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar, sebagaimana diatur pada Pasal 11 ayat (1).

Pasal 12 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 mengatur Urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, dan Pasal 12 ayat (2) Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 mengatur Urusan pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dasar, serta Pasal 12 ayat (3) Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 mengatur Urusan pemerintahan pilihan.

Urusan Pemerintahan wajib yang berkaitan dengan pelayanan dfasar adalah :

- a. Pendidikan;

- b. Kesehatan;
- c. **Pekerjaan umum dan penataan ruang;**
- d. Perumahan rakyat dan Kawasan pemukiman;
- e. Ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat, dan;
- f. Sosial.

Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan

Pelayan Dasar adalah :

- a. Tenaga kerja;
- b. Pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. Pangan;
- d. Pertanahan;
- e. Lingkungan hidup
- f. Administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. Pemberdayaan masyarakat dan desa;
- h. Pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. Perhubungan;
- j. Komunikasi dan informatika;
- k. Koperasi, usaha kecil dan menengah;
- l. Penanaman modal;
- m. Kepemudaan dan olah raga;
- n. Statistic;
- o. Persandian;

- p. Kebudayaan;
- q. Perpustakaan, dan;
- r. Kearsipan.

Urusan Pemerintahan Pilihan adalah :

- a. Kelautan dan perikanan;
- b. Pariwisata;
- c. Pertanian;
- d. Kehutanan;
- e. Energi dan sumber daya mineral;
- f. Perdagangan;
- g. Perindustrian, dsan
- h. Transmigrasi.

Salahsatu urusan pemerintahan wajib yang dapat diatur dan diurus oleh Pemerintah daerah Kota Parepare adalah urusan bidang **Pekerjaan umum dan penataan ruang** sebagaimana dimaksud Ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf c Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, **sub urusan bangunan gedung**.

Perangkat daerah Kota Parepare yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan Penataan Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sebagaimana diatur pada Pasal 4 huruf d, angka 3 Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016.

Salalah Kewenangan Pemerintah Daerah Kota Parepare

dalam bidang urusan **Pekerjaan umum dan penataan ruang** berdasarkan Ketentuan Pasal 12 ayat (1) huruf c, dan Lampiran Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 pada huruf C. Pembagian Urusan Pemerintahan Bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah sub urusan Bangunan Gedung dengan kewenangan (a) Penyelenggaraan bangunan Gedung; (b) pemberian izin mendirikan bangunan atau Persetujuan Mendirikan Bangunan berdasarkan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, dan Sertifikasi laik fungsi bangunan gedung.

Urusan pemerintahan Kota Pareparea dibidang pekerjaan umum dan penataan ruang dengan kewenangan :

- a. Mengatur penyelenggaraan bangunan Gedung;
- b. Pemberian izin atau persetujuan bangunan Gedung, dan ;
- c. Sertifikasi laik fungsi bangunan Gedung.

Kewenangan pemerintahan Kota Pareparea dibidang pekerjaan umum dan penataan ruang dilaksanakan oleh Dinas Perjakaan Umum dan Perataan Ruang berdasarkan :

1. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
2. Peraturan Walikota Parepare Nomor 54 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, susunan organisasi, Tugas dan Fungsi serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penaraan Ruang.

Guna menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang dalam perspektif otonomi daerah, Kota Parepare berhak membentuk Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung sesuai dengan Ketentuan Pasal 236 ayat (1) Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung dan penyelenggaraan Urusan Pemerintahan sub bidang Bangunan Gedung harus merujuk pada ketentuan :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
3. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 15 Tahun 2019.
4. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapakali diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
5. Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;

6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum RI Nomor : 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum RI Nomor : 30/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksestabilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 05/PKT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, sebagaimana telah beberapakali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 2 Tahun 2020 Tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 05/PKT/M/2016 ;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 14/PKT/M/2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung.
11. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;

12. Peraturan Walikota Parepare Nomor 54 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

Merujuk pada peraturan perundang-undangan yang tersebut, maka Pemerintah Daerah Kota Parepare berhak membentuk Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung.

B. Identifikasi masalah.

Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Penyelenggaraan Ketahanan Pangan dalam rangka memberi solusi yuridis atas permasalahan :

1. Klasifikasdi bangunan gedung;
2. Fungsi bangunan gedung;
3. Standar teknis bangunan gedung;
4. Proses penyelenggaraan bangunan gedunbg;
5. Peran serta masyarakat;
6. Pembiaan, dan ;
7. Sanksi administrative.

C. Tujuan dan Kegunaan Naskah Akademik.

Sebagaimana kita ketahui bahwa naskah akademik adalah hasil penelitian atau pengkajian hukum dan hasil penelitian lainnya terhadap suatu masalah tertentu yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah.

Pengaturan tentang Bangunan Gedung dalam suatu rancangan peraturan daerah sebagai solusi yuridis terhadap permasalahan dan kebutuhan hukum baik bagi pemerintah daerah Kota Parepare maupun masyarakat atau atau penduduk Kota Parepare berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pembongkaran.

Sehubungan dengan hal tersebut, maka naskah akademik pembentukan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung disusun dengan tujuan dan kegunaan sebagai berikut :

1. Tujuan Naskah Akademik.

Tujuan adalah sasaran atau sesuatu yang akan dicapai. Kaitannya dengan Pembentukan Peraturan Daerah Tentang Bangunan Gedung, maka Naskah Akademik Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung disusun dengan tujuan :

- a. Melakukan Klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Mengetahui Fungsi Bangunan Gedung;
- c. Mengetahui Standar Teknis Bangunan Gedung;
- d. Mengetahui Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- e. Melibatkan Peran Serta Masyarakat;
- f. Memberi Pembinaan, dan;

g. Penentuan Sanski Administrasi.

2. Kegunaan Naskah Akademik.

Naskah akademik pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung dapat digunakan sebagai :

- a. Rujukan dalam merumuskan jangkauan, dan ruang lingkup materi muatan rancangan peraturan daerah tentang fasilitasi Bangunan Gedung;
- b. Referensi dalam penyusunan norma atau kaidah rancangan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung;
- c. Pertanggungjawaban akademik atas rancangan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung.

D. Metode Penyusunan Naskah Akademik.

Penyusunan naskah akademik pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung menggunakan metode Penelitian Hukum normatif yakni mengkaji peraturan perundang-undangan yang relevan berkait dengan :

- a. Klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Fungsi Bangunan Gedung;
- c. Standar Teknis Bangunan Gedung;
- d. Proses Penyelenggaraan Bagunan Gedung;
- e. Peran Serta Masyarakat;

- f. Pembinaan, dan;
- g. Penentuan Sanksi Administrasi.

Pendekatan empiris adalah menghimpun data dari sumber yang relevan terhadap berbagai aspek Bangunan Gedung.

Pendekatan sebagaimana dimaksud dilakukan dengan cara :

- 1) **Penelitian Kepustakaan** (*library research*), yaitu dengan mengumpulkan, mengolah dan menganalisis bahan yang bersumber dari Pemerintah Kota Parepare berkait dengan :
 - (a) pemerintahan daerah Kota Parepare;
 - (b) Fasilitas Pendukung Penyelenggaraan urusan pemerintahan daerah Kota Parepare dibidang bangunan gedung;
 - (c) penanganan kasus proses pelanggaran bangunan .
- 2) **Penelitian hukum**, dengan cara mengkaji, menganalisis dan menginterpretasi bahan hukum positif yang terdiri dari :
 - a. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945;
 - b. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
 - c. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang

Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 15 Tahun 2019.

- d. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberap kali diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
- e. Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
- f. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
- g. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum RI Nomor : 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
- h. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum RI Nomor : 30/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesstabilitas Pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
- i. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 05/PKT/M/2016 Tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung, sebagaimana telah

beberapakali diubah, terakhir dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 2 Tahun 2020 Tentang Perubahan Kedua Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 05/PKT/M/2016 ;

- j. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat RI Nomor : 14/PKT/M/2017 Tentang Persyaratan Kemudahan Bangunan Gedung.
- k. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah;
- l. Peraturan Walikota Parepare Nomor 54 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

BAB II

KAJIAN TEORITIK DAN PRAKTIK EMPIRIS.

A. Daerah Otonom Kota Parepare.

Sebagaimana kita fahami bahwa yang dimaksud dengan Daerah Otonom yang selanjutnya disebut Daerah adalah kesatuan masyarakat hukum yang mempunyai batas-batas wilayah yang berwenang mengatur dan mengurus Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat menurut prakarsa sendiri berdasarkan aspirasi masyarakat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud pada Ketentuan Pasal 1 angka 12 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah).

Kota Parepare sebagai daerah otonomi dibentuk berdasarkan Undang- Undang RI Nomor 29 Tahun 1959 Tentang Pembentukan Daerah Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara RI Tahun 1959 Nomor 74; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 18220).

Kota Parepare secara astronomis, terletak antara erletak antara 3057'39" dan 4004'59" Lintang Selatan dan antara 119036'24" dan 119043'40" Bujur Timur¹.

Wilayah Kota Parepare Berdasarkan posisi geografisnya, memiliki batasbatas: Utara – Kabupaten Pinrang; Selatan –

¹ Parepare Dalam Angka Tahun 2021, hal. 3.

Kabupaten Barru; Timur – Kabupaten Sidenreng Rappang dan Barat – Selat Makassar²

Kota Parepare sebagai daerah otonom, mempunyai organisasi pemerintahan terdiri atas Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, sebagaimana dimaksud pada Pasal 1 angka 2 Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Pemerintah Daerah terdiri atas Kepala Daerah atau Walikota dan Perangkat Daerah.

Perangkat Daerah Kota Parepare sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2016, terdiri atas :

1. Sekretariat Daerah;
2. Sekretariat DPRD;
3. Inspektorat Daerah;
4. Dinas daerah;
5. Badan Daerah;
6. Kecamatan, dan
7. Kelurahan .

Organisasi Pemerintah Daerah Kabupaten Bantaeng secara rinci dapat dilihat pada tabel berikut :

² Op.Cit hal. 3.

Tabel 1 : Organisasi Pemerintah Daerah Kota Parepare

SEKRETARIAT	INSPEKTORAT	DINAS DAERAH	BADAN DAERAH	KECAMATAN	KELURAHAN
1. Daerah 2. DPRD	1. Daerah	1. Pendidikan; 2. Kesehatan; 3. Perekrajaan Umum dan Penataan Ruang; 4. Perumahan, Kawasan Permukiman dan Pertanahan; 5. Satuan Polisi Pamong Praja; 6. Pemadam Kebakaran dan Penyelamatan; 7. Sosial; 8. Tenaga Kerja; 9. Pemberdayaan Perempuan dan Perlindungan Anak; 10. Ketahanan Pangan; 11. Lindungan Hidup; Kependudukan dan Pencatatan Sipil; 13. Pengendalian Penduduk dan Keluarga Berencana; 14. Perhubungan; 15. Komunikasi dan Informatika; 16. Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu satu pintu; 17. Kepemudaan, Olah Raga dan Pariwisata; 18. Perpustakaan 19. Pertanian, Kelautan dan Perikanan 20. Perdagangan	1. Perencanaan Pembangunan Daerah; 2. Keuangan Daerah; 3. Kepegawaian; 4. Penanggulangan Bencana	1. Bacukiki 2. Bacukiki Barat; 3. Soreang; 4. Ujung	1. Watang Bacukiki; 2. Lemoe; 3. Lompoe; 4. Galung Maloang; 5. Lumpue; 6. Sumpang Minangae; 7. Cappagalung; 8. Bumi Harapan; 9. Tiro Sompe; 10. Kampung Baru; 11. Kampung Pisang; 12. Lakessi; 13. Ujung Baru; 14. Ujung Lare 15. Bukit Indah; 16. Watang Soreang; 17. Bukit Harapan; 18. Labukkang; 19. Mallusetasi; 20. Ujung Sabbang; 21. Ujung Bulu; 22. Lapadde.
2	1	21	4	4	22

Sumber Data : Perda Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Ttg Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

Tabel 2 : Data Penduduk Kota Parepare.

NO	KECAMATAN	Penduduk
1	Bacukiki	25.511
2	Bacukiki Barat	45.197
3	Soreang	33.843
4	Ujung	46.903
	TOTAL	151.454

Sumber Data : Kota Pareparte Dalam Angka Tahun 2021, hal 48.

Tabel 3 : Luas Kota Parepare

NO	KECAMATAN	Luas KM2
1	Bacukiki	66,70
2	Bacukiki Barat	13,00
3	Soreang	8,33
4	Ujung	11,30
	TOTAL	99,33 KM2

Sumber Data : Kota Pareparte Dalam Angka Tahun 2021,

B. Urusan Pemerintahan Daerah Kota Parepare.

Sebagai daerah otonom, Kota Parepare menyelenggarakan Urusan Pemerintahan Konkuren, (baik wajib maupun pilihan) sebagaimana dimaksud pada Ketentuan Pasal 12 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah, yaitu :

Urusan Pemerintahan Wajib yang berkaitan dengan Pelayanan Dasar meliputi:

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;

- c. **pekerjaan umum dan penataan ruang;**
- d. perumahan rakyat dan kawasan permukiman;
- e. ketenteraman, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat; dan
- f. sosial

Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak berkaitan dengan

Pelayanan Dasar meliputi:

- a. tenaga kerja;
- b. pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak;
- c. pangan;
- d. pertanahan;
- e. lingkungan hidup;
- f. administrasi kependudukan dan pencatatan sipil;
- g. pemberdayaan masyarakat dan Desa;
- h. pengendalian penduduk dan keluarga berencana;
- i. perhubungan;
- j. komunikasi dan informatika;
- k. koperasi, usaha kecil, dan menengah;
- l. penanaman modal;
- m. kepemudaan dan olah raga;
- n. statistik;
- o. persandian;
- p. kebudayaan;

q. perpustakaan; dan

r. kearsipan.

Urusan Pemerintahan Pilihan meliputi:

- a. kelautan dan perikanan;
- b. pariwisata;
- c. pertanian;
- d. kehutanan;
- e. energi dan sumber daya mineral;
- f. perdagangan;
- g. perindustrian; dan
- h. transmigrasi.

Urusan Pemerintahan Daerah sebagaimana diatur pada Pasal Pasal 12 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014, diselenggarakan oleh Perangkat Daerah Kota Parepare sebagaimana diatur dalam :

1. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
2. Peraturan Walikota Parepare Tentang Kedudukan, susunan organisasi, tugas, dan fungsi serta tata kerja Perangkat Daerah.

Salahsatu Perangkat daerah Kota Parepare yang dibentuk berdasarkan Peraturan Wali Kota adalah Dinas Perjaan Umum dan Penataan Ruang, sebagaimana diatur dalam Peraturan WaliKota

Parepare Nomor 54 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang berkedudukan sebagai unsur pelaksana urusan pemerintahan bidang Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang yang berada dibawah dan bertanggungjawab kepada Walikota melalui Sekretaris Daerah, sebagaimana diatur pada Pasal 2 Peraturan WaliKota Parepare Nomor 54 Tahun 2016.

Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang melaksanakan fungsi pelaksana urusan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sesuai kewenangan daerah, sebagaimana diatur pada Pasal 4 ayat (1) Peraturan WaliKota Parepare Nomor 54 Tahun 2016, yaitu :

- a. Menyusun kebijakan teknis penyelenggaraan fungsi pelaksanaan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum;
- b. Pelaksanaan tugas dukungan teknis penyelenggaraan fungsi pelaksana urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang;
- c. Pemantauan, evaluasi dan pelaporan pelaksanaan tugas dukungan teknis penyelenggaraan fungsi pelaksana urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan

penataan runag;

- d. Pembinaan teknis penyelenggaraan fungsi pelaksana urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang, dan;
- e. Pelaksanaan fungsi lain yang diberikan oleh pimpinan sesuai dengan tugas dan fungsi.

Berdasarkan uraian pada sub bab urusan pemerintahan Kota Parepare, maka dapat ditegaskan bahwa Pemerintahan Daerah Kota Parepare berwenang mengajukan usul rancangan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung.

C. Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung terdiri atas 2 (dua) kata yaitu Bangunan dan gedung, yang dimaksud dengan bangunan adalah konstruksi terknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau air sebagaimana diatur pada Pasal 1 ayat 2 Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 1985 Tentang Pajak Bumi dan Bangunan.

Pasal 1 angka 1 Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan mengatur bahwa 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.

Pasal 1 angka 1 Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun

2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan mengatur pengertian bangunan gedung sebagai berikut :

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 kegiatan, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, manupun kegiatan khusus.

Berdasarkan pengertian bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan dan dalam Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan, maka dapat diidentifikasi unsur -unsur bangunan gedung sebagai berikut :

1. konstruksi Teknik;
2. berwujud fisik;
3. bersifat tetap;
4. menyatu dengan tanah atau air.

Pemerintah Kota Parepare pada Tahun 2020, dan Tahun 2021, telah memberikan izin mendirikan bangunan sesuai data berikut ini :

Tabel 4 Jumlah IMB di Kota Parepare Tahun 2020, dan Tahun 2021.

Bulan	Tahun 2020	Tahun 2021	Jumlah
Januari	22	28	50
Februari	31	26	57
Maret	84	59	143
April	142	96	238
Mei	64	210	274
Juni	141	108	249
Juli	92	124	216
Agustus	156	39	195
September	181	19	200
Oktober	122		122
November	170		170
Desember	78		68
Total	1261	709	1.970

Sumber Data : Dinas PU dan Penataan Ruang.

Berdasarkan data sebagaimana tercantum pada tabel 4, dapat ditegaskan bahwa bangunan gedung di Kota Parepare bertumbuh dengan pesat karena dalam 2 (dua) tahun terakhir yaitu Tahun 2020 dan Tahun 2021 jumlah bangunan dengan adalah 1.970 atau setara dengan 985 pertahun.

Pertumbuhan bangunan gedung tersebut, pada 1 (satu) sisi menunjukkan pertumbuhan ekonomi penduduk Kota Parepare akan tetapi dari sisi penataan ruang amat penting untuk dikendalikan, diawasi dan dimitoring adalah tidak menimbulkan dampak negatif bagi penduduk atau masyarakat Kota Parepare, terutama dari segi standar teknis bangunan gedung, dan oleh sebab itu perlu untuk diatur dalam peraturan daerah tentang bangunan gedung.

D. Fungsi Bangunan Gedung.

Guna memahami fungsi bangunan gedung, maka terlebih dahulu harus dipahami arti kata fungsi yaitu kegunaan atau manfaat atas sesuatu.

Bila berpijak pada pengertian fungsi maka dapat kita pahami bahwa yang dimaksud dengan fungsi bangunan gedung adalah kegunaan atau pemanfaatan atas suatu bangunan gedung.

Sehubungan dengan pengertian fungsi bangunan gedung, maka dapat diidentifikasi jenis fungsi bangunan gedung sebagai berikut :

1. fungsi hunian,
2. fungsi keagamaan,
3. fungsi usaha,
4. fungsi sosial dan budaya, dan,;
5. fungsi khusus.

Penyusun naskah akademik pembentukan peraturan daerah Kota Parepare tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung tidak dapat menyajikan data tentang jumlah bangunan gedung sesuai tabel 4 berdasarkan fungsinya disebabkan tidak memperoleh data dari Perangkat daerah yang menangani urusan pemerintahan Pekerjaan Umum dan Penataan ruang,

Agar kita mendapat gambaran tentang perkembangan atau pertumbuhan bangunan gedung di Kota Parepare, selayaknya ada

data yang dapat disajikan pada Tabel berikut :

Tabel 5 : Jumlah Bangunan Gedung di Kota Parepare Tahun 2020 dan Tahun 2021.

NO	Fungsi Bangunan Gedung	Tahun 2020	Tahun 2021	Jumlah
1	hunian atau tempat tinggal,			
2	kegiatan keagamaan			
3	kegiatan usaha			
4	kegiatan sosial dan budaya			
5	Kegiatan khusus			
	Total			

Jabaran tentang fungsi bangunan gedung meliputi:

- 1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. bangunan rumah tinggal susun; dan
 - d. bangunan rumah tinggal sementara.

- 2). Bangunan Gedung fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;

- e. bangunan kelenteng; dan
 - f. bangunan keagamaan dengan sebutan lainnya.
- 3). Bangunan Gedung fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha dapat berbentuk:
- a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran non-pemerintah dan sejenisnya;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung pabrik;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - e. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya
 - f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan, bandar udara;
 - g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
 - h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

- 4). Bangunan Gedung sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
 - a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, kursus dan sebagainya;
 - b. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, Bangunan Gedung adat dan sejenisnya;
 - d. Bangunan Gedung laboratorium seperti bangunan laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya, dan
 - e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- 5). Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
- 6). Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama

kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:

- a. bangunan rumah dengan toko (ruko);
- b. bangunan rumah dengan kantor (rukan);
- c. bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran;
- d. Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan sejenisnya.

E. Klasifikasi Bangunan Gedung.

Guna memahami klasifikasi bangunan gedung, maka terlebih dahulu harus dipahami arti kata klasifikasi yaitu suatu pengelompokan atas sesuatu, berdasarkan suatu kriteria atau ukuran atau indikator.

Bangunan gedung dapat diklasifikasi berdasarkan beberapa indikator yaitu :

1. Tingkat kompleksitas;
2. Tingkat permanensi;
3. Tingkat risiko bahaya;
4. Lokasi;
5. Ketinggian bangunan;
6. Kepemilikan bangunan, dan
7. Kelas bangunan.

Penyusun naskah akademik pembentukan peraturan daerah Kota Parepare tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung tidak

dapat menyajikan data tentang klasifikasi bangunan gedung sesuai tabel 4 disebabkan karena hingga saat ini penyusun tidak memperoleh data dari Perangkat daerah yang menangani urusan pemerintahan Pekerjaan Umum dan Penataan ruang,

Agar kita mendapat gambaran tentang perkembangan atau pertumbuhan bangunan gedung di Kota Parepare berdasarkan klasifikasinya, selayaknya ada data yang dapat disajikan pada Tabel berikut :

Tabel 6 : Klasifikasi Bangunan Gedung di Kota Parepare Tahun 2020 dan Tahun 2021.

NO	Fungsi Bangunan Gedung	Tahun 2020	Tahun 2021	Jumlah
1	Tingkat kompleksitas,			
2	Tingkat permanensi			
3	Tingkat risiko bahaya			
4	Lokasi			
5	Ketinggian bangunan			
6	Kepemilikan bangunan			
7	Kelas bangunan			
	Total			

F. Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan yang meliputi (1) persyaratan administratif dan (2) persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Persyaratan bangunan gedung tersebut dapat dijabarkan

sebagai berikut:

1. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:

- a. **status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.**

Status Hak Atas Tanah Setiap bangunan gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.

Status hak atas tanah tersebut diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah. Dalam hal tanahnya milik pihak lain,

Bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulisan antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan Pemilik bangunan gedung.

Perjanjian tertulis tersebut memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Perjanjian tertulis tersebut memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-

batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Bangunan gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari walikota. Bangunan gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kota.

b. **status kepemilikan bangunan gedung.**

Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat.

Penetapan status kepemilikan bangunan gedung tersebut dilakukan pada saat proses Izin atau Persetujuan Mendirikan Bangunan dan/atau pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan bangunan gedung.

Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan

kepada pihak lain.

Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada walikota untuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.

Pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung tersebut oleh Pemilik bangunan gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

Status kepemilikan bangunan gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

Tata cara pembuktian kepemilikan bangunan gedung, kecuali status kepemilikan bangunan gedung adat, diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

c. Izin atau Persetujuan Mendirikan Bangunan.

Izin atau persetujuan Mendirikan Bangunan Setiap orang atau badan wajib memiliki I/PMB dengan mengajukan permohonan I/PMB kepada walikota untuk melakukan kegiatan:

- a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung;
- b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana bangunan gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan; dan
- c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kabupaten (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.

Izin mendirikan bangunan gedung tersebut diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat.

I/P MB sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan gedung merujuk Surat Keterangan Rencana Kota tentang bangunan gedung merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah

permukaan tanah dan Koefisin Tapak Bangunan yang diizinkan;

- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
- e. KDB (Koefisin Dasar Bangunan) maksimum yang diizinkan;
- f. Koefisien Lantai Bangunan maksimum yang diizinkan;
- g. KDH (Koefisin Daerah Hijau) minimum yang diwajibkan;
- h. KTB (Koefisin Tapak Bangunan) maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas kota.

2. Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi:

- a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:

(1). persyaratan peruntukan lokasi.

Persyaratan Peruntukan Dan Intensitas Bangunan Gedung Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL.

Pemerintah Kota wajib memberikan informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL kepada masyarakat secara cuma-cuma.

Informasi mengenai RTRW, RDTR dan/atau RTBL berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

Bangunan gedung yang dibangun sebagai berikut ini:

- a. di atas prasarana dan sarana umum;
- b. di bawah prasarana dan sarana umum;
- c. di bawah atau di atas air;
- d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
- e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
- f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP).

(2) intensitas bangunan gedung.

Bangunan gedung harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi

KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.

KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

KDB disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung dalam peraturan walikota.

KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.

Persyaratan intensitas bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Kepadatan Kepadatan bangunan gedung.

Persyaratan Kepadatan Kepadatan bangunan gedung meliputi ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah. KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

2. Persyaratan Ketinggian Ketinggian bangunan gedung.

Persyaratan Ketinggian Ketinggian bangunan gedung meliputi ketentuan tentang jumlah lantai

bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.

Ketinggian bangunan gedung tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan. KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

Jumlah lantai bangunan gedung dan tinggi bangunan gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan. Bangunan gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tana.

3. Persyaratan Jarak Bebas Bangunan Gedung.

Jarak bebas bangunan gedung meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan bangunan gedung dan jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman. Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.

Garis sempadan bangunan meliputi ketentuan mengenai jarak bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan.

Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang. Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (besmen).

(3) **arsitektur bangunan gedung.**

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Penampilan Bangunan Gedung.

Persyaratan penampilan bangunan gedung disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan walikota tentang RTBL, dimana harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang

dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

Bentuk denah bangunan gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa dan penempatannya tidak boleh mengganggu fungsi prasarana kota, lalu lintas dan ketertiban.

Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.

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

Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

2. Persyaratan Tata Ruang Dalam Persyaratan tata

ruang dalam.

Bangunan gedung harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.

Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.

Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung atau bagian bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

3. Persyaratan Keseimbangan, Keserasian, dan Keselarasan Dengan Lingkungan.

Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan

lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar bangunan gedung.

Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya meliputi:

- a. Persyaratan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) RTHP sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).

Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam

bentuk GDB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir serta ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

- b. Persyaratan Ruang Sempadan Bangunan Gedung Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan, dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pajalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.
- c. Persyaratan Tapak Besmen Terhadap

Lingkungan Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah. Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

d. Ketinggian Pekarangan Dan Lantai Dasar

Bangunan Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi

maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri. Tinggi lantai dasar suatu bangunan gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan. Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

(4) pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung Tertentu.

Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL). Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya

Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya
Pemantauan Lingkungan (UPL)

(5) rencana tata bangunan dan lingkungan.

Dokumen RTBL memuat muatan pengaturan penataan bangunan dan lingkungan suatu kawasan yang meliputi:

1. Program Bangunan Dan Lingkungan.

Program bangunan dan lingkungan memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

2. Rencana Umum Dan Panduan Rancangan,

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuanketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana

prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.

3. Rencana Investasi.

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

4. Ketentuan Pengendalian.

Rencana pengendalian merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau

masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

5. Pedoman Pengendalian Pelaksanaan.

Pedoman pengendalian pelaksanaan merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

b. Persyaratan keandalan bangunan gedung.

Persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri dari persyaratan keselamatan bangunan gedung, persyaratan kesehatan bangunan gedung, persyaratan kenyamanan bangunan gedung dan persyaratan kemudahan bangunan gedung.

(1) persyaratan keselamatan.

Persyaratan keselamatan bangunan gedung meliputi:

1. Persyaratan Kemampuan Bangunan Gedung Terhadap Beban Muatan Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan meliputi persyaratan :

- Struktur Bangunan Gedung Struktur bangunan gedung harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayakan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:
- fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
- pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
- pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
- struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;

- struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi, dan;
- keandalan bangunan gedung.

(2) persyaratan Kesehatan.

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi

1. Persyaratan Sistem Penghawaan.

Sistem penghawaan bangunan gedung dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.

Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti:

- a. SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,

- c. standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau
- d. Standar Teknis terkait.

2. Persyaratan Sistem Pencahayaan.

Sistem pencahayaan bangunan gedung dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

Bangunan gedung tempat tinggal dan bangunan gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam bangunan gedung. Sistem pencahayaan buatan harus memenuhi persyaratan:

- a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/ pantulan;
- b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada bangunan gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan

mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi;

- c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan. Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti:
 - a. SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
 - b. SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
 - c. SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
 - d. Standar Teknis terkait.

3. Persyaratan Sistem Sanitasi.

Sistem sanitasi bangunan gedung dapat berupa:

- a. Sistem Air Minum Dalam Bangunan Gedung.

Sistem air minum dalam bangunan gedung harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya. Persyaratan air minum dalam bangunan gedung harus mengikuti:

- i. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
 - ii. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, dan
 - iii. Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.
- b. Sistem Pengolahan Dan Pembuangan Air Limbah/Kotor.

Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/ pembuangan dan penggunaan peralatan yang

dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

(3) persyaratan kenyamanan.

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi:

1. Kenyamanan Ruang Gerak Dan Hubungan Antarruang

Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.

Persyaratan kenyamanan harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

2. Kenyamanan Kondisi Udara Dalam Ruang.

Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

Persyaratan kenyamanan kondisi udara harus mengikuti:

- a. SNI 03-6389-2000 Konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- b. SNI 03-6390-2000 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- c. SNI 03-6196-2000 Prosedur audit energi pada bangunan gedung, atau edisi terbaru,
- d. SNI 03-6572-2001 Tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau
- e. standar baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

3. Kenyamanan Pandangan.

Persyaratan kenyamanan pandangan merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya. Persyaratan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan:

- a. Persyaratan kenyamanan pandangan dari

dalam ke luar bangunan harus mempertimbangkan:

- i. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
- ii. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.

b. Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:

- i. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
- ii. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
- iii. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar. Persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait

4. Kenyamanan Terhadap Tingkat Getaran Dan

Kebisingan.

Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan Penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.

Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada bangunan gedung harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.

(4) persyaratan kemudahan.

Persyaratan kemudahan bangunan gedung meliputi:

1. Kemudahan Hubungan Ke, Dari Dan Di Dalam Bangunan Gedung.

Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk penyandang cacat dan lanjut usia.

Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Bangunan gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu,

arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna bangunan gedung.

Ukuran koridor sebagai akses horizontal antarruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna. Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

2. Kelengkapan Sarana Dan Prasarana.

Pemanfaatan Bangunan Gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung berupa tangga, lif, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (travelator).

Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan Pengguna bangunan gedung.

Bangunan gedung dengan ketinggian di atas

5 (lima) lantai harus menyediakan lif penumpang.

Setiap bangunan gedung yang memiliki lif penumpang harus menyediakan lif khusus kebakaran, atau lif penumpang yang dapat difungsikan sebagai lif kebakaran yang dimulai dari lantai dasar bangunan gedung.

Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

G. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas:

1. kegiatan pembangunan diselenggarakan melalui:
 - a. proses perencanaan teknis;
 - b. proses pelaksanaan konstruksi.
2. kegiatan pemanfaatan meliputi kegiatan:
 - a. pemeliharaan,
 - b. perawatan,
 - c. pemeriksaan secara berkala,
 - d. perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan
 - e. pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
3. kegiatan pelestarian meliputi kegiatan:

- a. penetapan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. perawatan;
 - d. pemugaran, dan
 - e. pengawasannya.
4. kegiatan pembongkaran meliputi:
- a. penetapan pembongkaran, dan
 - b. pelaksanaan pembongkaran, serta c. pengawasan pembongkaran.

Penyelenggaraan bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan. Penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Kegiatan Pembangunan.

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

Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.

Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis

kepada Pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.

Perencanaan Teknis

Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

Dikecualikan dari ketentuan tersebut, perencanaan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

Pemerintah Daerah dapat mengatur perencanaan teknis, untuk jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan tersebut, yang diatur di dalam peraturan walikota.

Perencanaan Teknis bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya. Perencanaan Teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Dokumen Rencana Teknis Dokumen rencana teknis bangunan gedung meliputi:

1. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur,

struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrik;al;

2. gambar detail;
3. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
4. rencana anggaran biaya pembangunan;
5. laporan perencanaan.

H. Peran Serta Masyarakat.

Peran Masyarakat Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat terdiri atas:

1. pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung.
2. pemberian masukan kepada Pemerintah kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang bangunan gedung
3. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
4. pengajuan Gugatan Perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Obyek pemantauan dan penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan

pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran bangunan gedung. Pemantauan harus memenuhi persyaratan:

1. dilakukan secara objektif;
2. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
3. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan;
4. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/Pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

Pemantauan dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:

1. bangunan gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi;
2. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/ atau masyarakat dan lingkungannya;
3. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna

dan/atau masyarakat dan lingkungannya.

4. bangunan gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi bangunan gedung. Hasil pantauan dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah secara langsung atau melalui TABG.

Pemerintah daerah wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Penjagaan ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:

1. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung;
2. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

I. Pembinaan

Pemerintah Daerah melakukan Pembinaan Penyelenggaraan bangunan gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan. Pembinaan bertujuan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan

bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pembinaan ditujukan kepada Penyelenggara bangunan gedung.

Pengaturan dituangkan ke dalam peraturan daerah atau peraturan walikota sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Kebijakan dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya. Penyusunan kebijakan harus mempertimbangkan RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

Pemberdayaan Pemberdayaan dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada Penyelenggara bangunan gedung. Pemberdayaan dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara bangunan gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung terutama di daerah rawan bencana.

Pemberdayaan dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan dan pelatihan di bidang penyelenggaraan bangunan gedung. Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan

gedung melalui:

1. forum dengar pendapat dengan masyarakat
2. pendampingan pada saat penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
3. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
4. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman. Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat diatur lebih lanjut dalam peraturan walikota.

Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini melalui mekanisme penerbitan I/PMB, SLF, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

J. Perizinan.

Pengertian asal katanya izin yang berarti perkenan atau pernyataan mengabulkan. Sedangkan istilah mengizinkan

mempunyai arti memperkenankan, memperbolehkan, tidak melarang.

Secara garis yuridis hukum perizinan adalah pengaturan hubungan masyarakat dengan pemerintah daerah dalam hal adanya masyarakat yang memohon izin.

Izin merupakan perbuatan Hukum Administrasi bersegi satu yang diaplikasikan dalam peraturan berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ketentuan perundang-undangan.

Pengertian izin menurut devinisi yaitu perkenan atau pernyataan mengabulkan.

Sedangkan istilah mengizinkan mempunyai arti memperkenankan, memperbolehkan, tidak melarang. Secara garis besar hukum perizinan adalah hukum yang mengatur hubungan masyarakat dengan Negara (termasuk daerah otonom) dalam hal adanya masyarakat yang memohon izin.

Izin dalam perspektif hukum memiliki Fungsi yaitu :

- Untuk memberikan kepastian hukum bagi pemohon atau masyarakat;
- Sebagai tindakan preventif untuk menghadapi pihak-pihak yang mengganggu, dan;
- Sebagai pengaman secara hukum.

K. Sanksi Administratif.

Pembentukan dan pelaksanaan peraturan daerah tentang bangunan gedung tidak akan efektif apabila tidak disertai dengan penegakan hukum.

Penegakan hukum terhadap suatu peraturan daerah dapat bermacam-macam bentuknya, salah satunya adalah sanksi administratif.

Sanksi administratif dapat diatur dalam peraturan daerah dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi (undang-undang atau peraturan pemerintah).

Sanksi administratif ditujukan kepada subjek hukum yang menyelenggarakan bangunan gedung, akan tetapi tidak memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan tentang bangunan gedung.

Sanksi administratif yang dituangkan dalam peraturan perundang-undangan kebanyakan terkait dengan masalah perizinan dan dilaksanakan oleh pejabat (badan) administrasi yang berwenang mengeluarkan perizinan tersebut.

Sanksi administratif yang dijatuhkan oleh pejabat administrasi sering dikaitkan dengan pelanggaran terhadap persyaratan perizinan.

Tujuan pemberian sanksi administratif dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah :

1. sebagai upaya penegakan ketentuan peraturan perundang-undangan.
2. memberikan hukuman bagi siapapun yang melakukan pelanggaran atas suatu norma peraturan perundang-undangan.
3. membuat jera seseorang untuk melakukan kembali pelanggaran hukum.
4. mencegah pihak lain untuk melakukan pelanggaran hukum.

Berdasarkan pengamatan dalam berbagai peraturan perundang-undangan dan literatur ada beberapa macam sanksi administratif, yaitu:

- a. Peringatan/teguran lisan;
- b. Peringatan/teguran tertulis;
- c. Tindakan paksa pemerintahan (bestuursdwang/politie dwang);
- d. Penarikan kembali keputusan yang menguntungkan;
- e. Denda administratif;
- f. Pengenaan uang paksa (dwangsom).

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERUNDANG-UNDANGAN

Pada bab ini akan diuraikan peraturan perundang-undangan yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Peraturan perundang-undangan yang relevan disebut sumber hukum pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung, yang dikelompokkan menjadi :

- a. Sumber hukum formal, yakni peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar kewenangan Pemerintah Daerah membentuk peraturan daerah tentang Bangunan Gedung. dan;
- b. Sumber hukum materil, yakni peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar pengaturan materi muatan peraturan daerah tentang Bangunan Gedung..

Sumber Hukum Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung adalah :

1. Undang-Undang Dasar Neagara Repulik Indonesia.
2. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.
3. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

4. Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
5. Undang-Undsang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
6. Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
7. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.

A. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Muatan Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945 yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, adalah :

- a. Aline ke IV, yaitu :

“membentuk suatu pemerintahan negara Indonesia yang melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indoneia” dan untuk medmajukan kesejahteraan umum”

Maknah yang terkandung pada frase Alinea IV Pembukaan UUD NRI Tahun 1945, dapat diurai sebagai berikut :

- Pemerintahan negara Indonesia terdiri atas pemerintahan pusat dan pemerintahan daerah; dan pemerintahan daerah terdiri atas pemerintahan daerah provinsi dan pemerintahan daerah kabupaten/kota.
- Melindungi segenap bangsa Indonesia, meliputi aspek menjaga, memelihara fisik, akal dan kalbu bangsa Indonesia.
- Memajukan kesejahteraan umum adalah merupakan upaya pemerintah daerah Kota Parepare dalam rangka mendukung, memberi fasilitas segenap penduduk Kota Parepare, untuk meningkatkan taraf hidup dari segi ekonomi dan harta benda.

b. Pasal 18 ayat (2) :

Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.

c. Pasal 18 ayat (6) :

Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.

Pembentukan peraturan daerah tentang bangunan gedung, merupakan pelaksanaan tugas otonomi daerah dalam rangka melaksanakan kewenangan dibidang

Pekerjaan umum dan penataan ruang, sub bidang bangunan gedung.

d. Pasal 28C ayat (1) :

Setiap orang berhak mengembangkan diri melalui pemenuhan kebutuhannya dasarnya, berhak mendapatkan Pendidikan dan memperoleh manfaat dari ilmu pengetahuan dan teknologi, seni dan budaya demi meningkatkan kualitas hidupnya dan demi kesejahteraan umat manusia.

Pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung merupakan upaya pemerintah daerah Kota Parepare dalam rangka pemenuhan hak penduduk Kota Parepare untuk mendapat jaminan pelaksanaan atau penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan.

Muatan Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah tentang bangunan gedung adalah :

a. Pasal 5 :

Mengatur asas formal pembentukan peraturan daerah yaitu :

a. Kejelasan tujuan;

- b. kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
 - c. kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan;
 - d. dapat dilaksanakan;
 - e. kedayagunaan dan kehasilgunaan;
 - f. kejelasan rumusan; dan
 - g. keterbukaan.
- b. Pasal 6 :
- Mengatur tentang asas materi muatan Peraturan Daerah yaitu :
- a. pengayoman;
 - b. kemanusiaan;
 - c. kebangsaan;
 - d. kekeluargaan;
 - e. kenusantaraan;
 - f. bhinneka tunggal ika;
 - g. keadilan;
 - h. kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
 - i. ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau;
 - j. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan.
- c. Pasal 7 ayat (1) huruf g
- Mengatur tentang jenis peraturan perundang-undangan

salahsatu diantaranya adalah Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

d. Pasal 39

Perencanaan penyusunan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota dilakukan dalam program pembentukan peraturan daerah.

e. Pasal 56 ayat (1) yunto Pasal 63:

Rancangan Peraturan Daerah Provinsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/ atau Naskah Akademik.

Berdasarkan ketentuan Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7 ayat (1) huruf g, dan Pasal 39, Pasal 56 ayat (2) dan Pasal 63 Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011, maka ditegaskan bahwa Pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang bangunan gedung :

- a. berpijak pada asas formal dan asas materil pembentukan peraturan perundang – undangan;
- b. Pemerintahan daerah Kota Parepare berhak membentuk peraturan daerah;
- c. Pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang bangunan gedung berdasarkan Program Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tahun 2022, sebagaimana diatur dalam Keputusan DPRD

Kota Parepare Nomor 19 Tahun 2021, Tanggal 25 November 2021.

- d. Penyusunan rancangan peraturan daerah Kota Parepare Tentang bangunan gedung disertai naskah akademik.

C. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah.

Muatan Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah tentang bangunan gedung adalah :

- a. Pasal 11 ayat (1) urusan pemerintahan konkuren yang menjadi kewenangan daerah terdiri atas urusan pemerintahan wajib dan urusan pemerintahan pilihan.
- b. Pasal 12 ayat (1) huruf c Urusan pemerintahan wajib yang menjadi kewenangan daerah adalah pekerjaan umum.
- c. Pasal Pasal 149 ayat (1) huruf a :
DPRD kabupaten/kota mempunyai fungsi pembentukan Perda Kabupaten/Kota;
- d. Pasal 150 huruf b Fungsi pembentukan Perda Kabupaten/Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) huruf a dilaksanakan dengan cara mengajukan usul rancangan Perda Kabupaten/Kota;
- e. Pasal 236 ayat (1) dan ayat (3) huruf b;

Untuk menyelenggarakan Otonomi Daerah dan Tugas Pembantuan, Daerah membentuk Perda, Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penjaran lebih lanjut peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

Berdasarkan ketentuan Pasal 11 ayat (1) , Pasal 12 ayat (1) huruf c, Pasal 19 ayat (4), Pasal Pasal 149 ayat (1) huruf a, Pasal 150 huruf b, dan Pasal 236 ayat (1) dan ayat (3) huruf b; maka ditegaskan bahwa pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang Nagunan Gedung merupakan :

- a. Kewenangan Pemerintah Daerah Kota Parepare;
- b. DPRD Kota Parepare berwenang mengajukan rancangan peraturan daerah;
- c. Pembentukan peraturan daerah Kota Parepare Tentang bangunan gedung merupakan kewenangan pemerintah daerah dibidang pekerjaan umum, sub bidang bangunan gedung.

D. Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah Undang-Undsang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Muatan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002, sebagaimana telah diubah Undang-Undsang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah tentang bangunan gedung adalah :

- 1.** Pasal 2 Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.
- 2.** Pasal 3 Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:
 1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
 3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung
- 3.** Pasal 5
 - (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
 - (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk

rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.

- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

4. Pasal 7;

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal bangunan gedung merupakan bangunan gedung adat dan cagar budaya, bangunan gedung mengikuti ketentuan khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

5. Pasal 15;

- (1) Penerapan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Pasal 34;

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi standar teknis bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik, pengkaji teknis, dan pengguna bangunan gedung. (4) Dalam hal terdapat perubahan standar teknis bangunan gedung, pemilik bangunan gedung yang belum memenuhi standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap harus memenuhi ketentuan standar teknis secara bertahap.

7. Pasal 35;

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.

- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh penyedia jasa perencana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyedia jasa perencana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus merencanakan bangunan gedung dengan acuan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).
- (6) Dalam hal bangunan gedung direncanakan tidak sesuai dengan standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), bangunan gedung harus dilengkapi hasil pengujian untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis dari Pemerintah pusat.

- (7) Hasil perencanaan harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat untuk mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung.
- (8) Dalam hal perencanaan bangunan gedung yang menggunakan prototipe yang ditetapkan pemerintah Pusat, perencanaan bangunan gedung tidak memerlukan kewajiban konsultasi dan tidak memerlukan pemeriksaan pemenuhan standar.

8. Pasal 36A:

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Pusat atau pemerintah Daerah sesuai kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

- (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah Pusat.

9. Pasal 36B:

- (1) Pelaksanaan bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi melakukan kegiatan pengawasan dan bertanggung jawab untuk melaporkan setiap tahapan pekerjaan.
- (3) Pemerintah Pusat atau pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melakukan inspeksi pada setiap tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai pengawasan yang dapat menyatakan tanjut

atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.

- (4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen jika ada;
 - c. pekerjaan struktur atas; dan
 - d. pengujian.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya menugaskan Penilik berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (6) Dalam hal pelaksanaan diperlukan adanya perubahan dan/ atau penyesuaian terhadap rencana teknis, penyedia jasa perencana wajib melaporkan kepada Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk mendapatkan persetujuan sebelum pelaksanaan perubahan dapat dilanjutkan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

10. Pasal 37:

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut mendapatkan sertifikat laik fungsi.
- (2) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya berdasarkan surat pernyataan kelaikan fungsi yang diajukan oleh Penyedia Jasa Pengawasan atau Manajemen Konstruksi kepada Pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan setelah inspeksi tahapan terakhir sebagaimana dimaksud dalam pasal 368 ayat (4) huruf d yang menyatakan bangunan gedung memenuhi standar teknis bangunan gedung.

- (4) Penerbitan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan bersamaan dengan penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.
- (5) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan untuk memastikan bangunan gedung tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (6) Dalam pemanfaatan bangunan gedung, pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung mempunyai hak dan kewajiban sebagaimana diatur dalam Undang-Undang ini.

11. Pasal 39:

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. tidak memiliki Persetujuan Bangunan Gedung; atau
 - d. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis bangunan gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi bangunan gedung.

- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah pusat atau pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan hasil pengkajian teknis dan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

12. Pasal 40:

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
 - a. mendapatkan pengesahan dari pemerintah pusat atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah pusat;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah pusat;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Pusat; dan
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal bangunan gedung dibongkar oleh Pemerintah Pusat bukan karena kesalahan pemilik bangunan gedung.

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:
- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi standar teknis bangunan gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
 - b. memiliki Persetujuan Bangunan Gedung;
 - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis;
 - d. mendapat pengesahan dari pemerintah pusat atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan; dan
 - e. menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan pengkajian teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait bangunan gedung.

13. Pasal 43:

- (1) Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh

Pemerintah Pusat menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

- (2)** Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (3)** Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

14. Pasal 44 :

Setiap pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi Ahli, Penilik, pengkaji teknis, dan/atau pengguna bangunan gedung pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam undang-undang ini dikenai sanksi administratif.

15. Pasal 45 ayat (1) :

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- f. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

Berdasarkan ketentuan Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, sebagaimana diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja, sebagaimana telah dipaparkan, maka dapat ditegaskan bahwa pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung, dapat mengatur :

- a. asas bangunan gedung;
- b. tujuan bangunan gedung;
- c. ruang lingkup;
- d. fungsi bangunan gedung;

- e. persyaratan bangunan gedung;
- f. perizinan atau persetujuan bangunan gedung;
- g. penyelenggaraan bangunan gedung;
- h. hak dan kewajiban pemilik bangunan gedung;
- i. peranserta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- j. pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung;
- k. sanksi atas pelanggaran penyelenggaraan bangunan gedung.

E. Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

Muatan Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah tentang bangunan gedung adalah :

1. Pasal 2 Peraturan Pemerintah ini mengatur mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
 - b. Standar Teknis;
 - c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
 - d. sanksi administratif;

- e. peran Masyarakat; dan
 - f. pembinaan.
2. Pasal 3 Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan :
- a. fungsi Bangunan Gedung; dan
 - b. klasifikasi Bangunan Gedung.
3. Pasal 4
- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
 - (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
 - (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
 - (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.

- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung

4. Pasal 5:

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri.

5. Pasal 9:

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
- a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;
 - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
 - d. lokasi;
 - e. ketinggian Bangunan Gedung
 - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - g. klas bangunan.

6. Pasal 12:

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2)** Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasankegiatanpembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan PBG;

- f. pencabutan PBG;
 - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
 - i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
7. Pasal 13, mengatur tentang Standar Teknis meliputi :
- a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
 - b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
 - c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - d. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - e. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
 - f. ketentuan Penyelenggaraan BGFK;
 - g. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
 - h. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
 - i. ketentuan dokumen; dan
 - j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
8. Pasal 62:
- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan

berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya.

(2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, melalui kegiatan yang meliputi:

- a. penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
- b. pelaksanaan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung;
- c. pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
- d. pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan, termasuk pengawasan dan evaluasi; dan

- e. penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala.
- (3) Keluaran pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung terdiri atas:
- a. dokumen rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala beserta laporannya secara periodik;
 - b. panduan praktis Penggunaan bagi Pemilik dan Pengguna; dan
 - c. dokumentasi seluruh tahap pemanfaatan.
9. Pasal 63:
- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c harus memenuhi standar Bangunan Gedung.
 - (2) Standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan berkala.

10. Pasal 64:

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.

11. Pasal 77:

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran harus dilakukan pengawasan untuk menjamin tercapainya pekerjaan Pembongkaran dan memastikan pekedaan Pembongkaran dilaksanakan dengan mengikuti persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (2) Kegiatan pengawasan Pembongkaran dilakukan mengikuti RTB yang ditetapkan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran.
- (3) Kegiatan pengawasan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. pengendalian waktu;
 - b. pengendalian biaya

- c. pengendalian pencapaian sasaran Pembongkaran;
dan
 - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (4) Pengawasan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Pemerintah Daerah.
- (5) Penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dapat berupa penyedia jasa manajemen konstruksi, atau penyedia jasa pengawasan konstruksi yang memiliki kemampuan dalam bidang Pembongkaran Bangunan Gedung sesuai dengan kualifikasinya.
- (6) Penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas:
- a. pengendalian pada tahap perencanaan Pembongkaran;
 - b. pengawasan persiapan Pembongkaran; dan
 - c. pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.
- (7) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas:
- a. pengawasan persiapan Pembongkaran; dan

- b. pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.
- (8) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus memiliki:
- a. tenaga ahli yang kompeten dalam pengawasan Pembongkaran;
 - b. memiliki metode pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung.

Berdasarkan ketentuan Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 yang memuat perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diurai, maka ditergaskan bahwa Pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Bangunan Gedung dapat mengatur tentang :

- a. fungsi bangunan gedung;
- b. klasifikasi bangunan gedung;
- c. standar teknis bangunan gedung;
- d. proses penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. sanksi atas pelanggaran bangunan gedung;
- f. peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

- g. Pembiinaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung.

**F. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016
Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.**

Muatan Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 yang relevan dengan pembentukan peraturan daerah tentang bangunan gedung adalah :

1. Pasal 4 huruf d, angka 3; mengatur bahwa Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan Penataan Ruang.
2. Pasal 6 mengatur tentang Kedudukan, susunan organisasi, tugas dan fungsi, serta tata kerja Perangkat Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. LANDASAN FILOSOFIS

Landasan Filosofis bersumber dari pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan.

Pembentukan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung harus mencerminkan pandangan hidup masyarakat Kota Parepare yang bertumpu budaya dan keartifan lokal masyarakat harus menjadi sumber moral, demikian halnya dengan keyakinan agama yang dianut oleh masyarakat, pemikiran atau filsafat hukum yang dianut masyarakat daerah, termasuk kesadaran hukum masyarakat lokal.

Penyusunan Peraturan Daerah Kota Parepare tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam perspektif filosofis sejatinya bertumpu pada asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 diberikan rambu-rambunya.

Filosofis berasal dari kata filsafat, yakni ilmu tentang kebijaksanaan. Berdasarkan akar kata semacam ini, maka arti filosofis tidak lain adalah sifat-sifat yang mengarah kepada kebijaksanaan.

Dasar filosofis berkaitan dengan rechtsidee dimana semua masyarakat mempunyai gagasan, ide tentang penyelenggaraan bangunan gedung yaitu mereka mengharapkan terjadinya kepastian hukum, keadilan hukum dan kemanfaatan hukum.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dalam Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan Bangunan Gedung memiliki landasan filosofis yaitu: “penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya”.

Berpijak andasan filosofis tersebut, diharapkan bangunan gedung memuhi fungsinya sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan kesejahteraan penduduk atau masyarakat Kota Parepare.

B. LANDASAN SOSIOLOGIS

Peraturan Daerah harus mempunyai landasan Sosilogis, atau keberlakuan faktual yaitu „kebutuhan dan aspirasi ril masyarakat yang mendasari pembentukan Peraturan Daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung.

Landasan sosiologis (*sociologische gelding*) dapat diartikan sebagai pencerminan atas kenyataan yang hidup dalam masyarakat Kota Parepare, yakni dengan pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung, akan melahirkan ketertiban masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, tertib fungsi bangunan gedung, tertib persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung, tertib perizinan bangunan gedung, tertib pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung.

Perwujudan ketertiban masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung berdampak positif terhadap pemenuhan kebutuhan masyarakat akan bangunan gedung, dan peningkatan derajat kesejahteraan dan Kesehatan masyarakat Kota Parepare.

Dasar sosiologis pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung melalui peraturan daerah adalah merupakan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, sejak dahulu kala jauh sebelum terbentuknya Negara Kesatuan Republik Indonesia dan sebelum terbentuknya Kota Parepare sebagai daerah otonom.

Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang penyelenggaraan Bangunan Gedung memiliki landasan sosiologis yaitu penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya.

Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan bangunan gedung

terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya.

C. LANDASAN YURIDIS.

Pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan (*gesetzgebungslehre*).

Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan peraturan daerah yang sejatinya berpijak pada prinsip pembentukan peraturan daerah.

Pembentukan peraturan daerah harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis antara lain :

- a. dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Dengan konsekuensi apabila tidak diindahkan persyaratan ini maka konsekuensinya undang-undang tersebut batal demi hukum (*van rechtswegenietig*);
- b. adanya kesesuaian bentuk/ jenis Peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur;
- c. adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan yaitu pembentukan peraturan daerah harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;

- d. tidak bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya.

Landasan yuridis pembentukan Peraturan Daerah Kota Parepare Tentang Pengelenggaraan Bangunan Gedung adalah:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
3. Undang- Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan;
4. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH DAN LINGKUP MATERI PERATURAN DAERAH

A. Jangkauan Peraturan Daerah.

Pembentukan Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan bangunan gedung adalah dalam rangka memberikan dukungan kepada masyarakat Kota Parepare dalam rangka pembengunan dan pembongkaran gedung.

Pengaturan Penyelenggaraan bangunan gedung dalam peraturan daerah diarahkan pada sasaran yang akan diwujudkan yaitu :

- a. terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. terwujudnya fungsi bangunan gedung;
- c. terpenuhinya proses penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. terpenuhinya persetujuan mendirikan bangunan gedung;
- e. terpenuhinya hak dan kewajiban pemilik bangunan gedung;
- f. terpenuhinya persyaratan teknis penyelenggaraan bangunan gedung;
- g. lahirnya peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
- h. adanya pembiayaan dan pengawasan pemerintah Kota Parepare dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan;

- i. penerapan sanksi administratif bagi pihak yang melanggar :
 - (a) fungsi bangunan gedung;
 - (b) klasifikasi bangunan gedung;
 - (c) proses penyelenggaraan bangunan gedung;
 - (d) persetujuan bangunan gedung;

B. Arah Pengaturan Perda.

Pembentukan Peraturan daerah Tentang penyelenggaraan bangunan gedung diarahkan kepada :

- (a) masyarakat penyelenggara bangunan gedung;
- (b) konsultan atau arsitek bangunan gedung;
- (c) penyedia jasa konstruksi
- (d) profesi ahli bangunan gedung.
- (e) pemerintah daerah Kota Parepare dalam rangka penyelenggaraan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan Penataan ruang sub bidang bangunan gedung.

C. Lingkup Materi Muatan Perda.

Lingkup materi muatan Pembentukan Peraturan daerah Tentang Fasilitas Pencegahan dan Pemberantasan penyalagunaan dan peredaran gelap narkoba dan prekursor narkoba meliputi :

1. Ketentuan Umum, sebagaimana diatur pada bab 1;
2. Asas, dan tujuan bangunan gedung diatur pada bab 2

3. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diatur pada bab 3
4. hak dan kewajiban pemilik bangunan gedung diatur pada bab 4;
5. persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung diatur pada bab 5;
6. proses penyelenggaraan bangunan gedung diatur pada bab 6;
7. peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung diatur pada bab 7;
8. Pembinaan dan Pengawasan diatur pada bab 8;
9. Sanksi administratif diatur pada bab 9;
10. Ketentuan penutup diatur pada bab 10.

BAB VI

PENUTUP

A. Simpulan.

Berdasarkan uraian pada BAB I, BAB II, BAB III DAN BAB IV, maka disimpulkan bahwa :

1. Pemerintah Kota Parepare berwenang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung.
2. Pemerintah Kota Parepare berhak membentuk Peraturan Daerah penyelenggaraan bangunan gedung;
3. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Pareparea berhak mengajukan rancangan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung untuk dibahas Bersama Dengan Walikota Parepare.
4. Naskah akademik tentang penyusunan dan pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung menjadi panduan bagi DPRD Kota Parepare bersama Wali Kota Parepare dalam pembahasan Rancangan Peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung untuk mendapatkan persetujuan bersama.

B. Rekomendasi.

Berdasarkan simpulan sebagaimana telah diuraikan, maka direkomendasik kiranya Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota

Parapare mengajukan Rancangan Peraturan Daerah Tentang penyelenggaraan bangunan gedung untuk dibahas bersama dengan Walikota Parepare untuk mendapatkan persetujuan Bersama.

KEPUSTAKAAN

A. Literatur

Aminuddin Ilmar; 2016; Hukum Tata Pemerintahan; cet. Ke 2; Jakarta; Penerbit Prenadamedia Group.

Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Badan Pengembangan Sumber Daya Manusia; 2016; Modul Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung Negara

Lauddin Marsuni; 2019; Hukum Kelembagaan Negara di Indonesia; Cet ke 2; Makassar; Penerbit Liberteria Institute.

Lauddin Marsuni; 2020; Hukum Perundang-Undangan di Indonesia; Teori dan Praktik; cet ke 3; Penerbit Liberteria Institute

Kepala Pusat Pendidikan dan Pelatihan Jalan, Perumahan, Permukiman, dan Pengembangan Infrastruktur Wilayah; 2017; Modul Pembongkaran Bangunan Gedung Tingkat Dasar

<http://wonkdermayu.wordpress.com/kuliah-hukum/hukum-perijinan/>

B. Perundang-Undangan

1. Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945.
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;
3. Undang- Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang- Undangan;
4. Undang-Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja;

5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2020 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja.
6. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah.
7. Peraturan Walikota Parepare Nomor 54 Tahun 2016 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.



WALIKOTA PAREPARE
PROVINSI SULAWESI SELATAN
RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KOTA PAREPARE
NOMOR TAHUN
TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA PAREPARE,

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan Kota Parepare bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945;
 - b. bahwa bangunan gedung merupakan sarana yang amat vital bagi kehidupan masyarakat Kota Parepare yang dimaksudkan sebagai tempat untuk melakukan kegiatan atau aktifitas;
 - c. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, teratur, terencana, dan sesuai dengan standar teknis bangunan gedung dalam

rangka memenuhi kebutuhan hidup masyarakat Kota Parepare;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah Tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara RI Tahun 1945.
 2. Undang- Undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara RI Tahun 2002 Nomor 134; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 4247); sebagaimana Telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara RI Tahun 2020 Nomor 245; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6573);
 3. Undang-Undang RI Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 82; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5234), sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 15 Tahun 2019 Tentang Perubahan atas Undang-Undang RI Nomor 12

- Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2019 Nomor 183; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6398);
4. Undang- Undang RI Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahahan Daerah (Lembaran Negara RI Tahun 2014 Nomor 244; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5587); sebagaimana Telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara RI Tahun 2020 Nomor 245; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6573);
 5. Peraturan Pemerintah RI Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja Kerja (Lembaran Negara RI Tahun 2021 Nomor 26; Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 6628);
 6. Peraturan Daerah Kota Parepare Nomor 8 Tahun 2016 Tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kerja (Lembaran Daerah Kota Parepare Tahun 2016 Nomor 8; Tambahan Lembaran Kota Parepare Nomor 127);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA PEREPARE

Dan

WALIKOTA PAREPARE

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Pemerintah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Parepare.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Parepare.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah Kota Parepare
5. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Walikota dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kota Parepare.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan latau di dalam tanah dan/atau air, yang berrungsi sebagai tempat manusia

melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

8. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan tentang cagar budaya.
9. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
10. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkatBGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber dal'a lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyeleggaraannya.
11. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasihkasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu

kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.

12. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
13. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
14. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
15. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
16. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.

17. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
18. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
19. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
21. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
22. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan

masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

23. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
24. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
25. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
26. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
27. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG.

28. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta Pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
29. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
30. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
31. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
32. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
33. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau

perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.

34. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB , danf atau SBKBG.
35. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
36. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
37. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, Vu"E ditugaskan untuk membantu kementerian/lemtga dan/atau organisasi perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
38. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah pemilik dan/atau bukan pemilik berdasarkan kesepakatan dengan pemilik, yang menggunakan

dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

39. Pengunjung adalah semua orang selain penggunayang beraktivitas pada Bangunan Gedung
40. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhaJap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
41. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
42. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
43. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
44. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta

kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.

45. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
46. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah kota kepada pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
47. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
48. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
49. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.
50. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu

kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

51. Rencana Tata Ruang Laut yang selanjutnya disingkat RTRL adalah hasil dari proses perencanaan tata ruang laut.
52. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
53. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
54. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
55. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan

mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan.

56. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
57. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.
58. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TpA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II

ASAS, DAN TUJUAN

Bagian Kesatu

Asas

Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas :

- a. kemanfaatan,

- b. keselamatan,
- c. keseimbangan, serta
- d. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya

Bagian Kedua

Tujuan

Pasal 3

Pengaturan Penyelenggaraan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Bangunan Gedung memiliki fungsi:
- a. fungsi hunian;

- b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (2) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (3) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 5

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) huruf a adalah sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b adalah sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (1) huruf c adalah sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf d adalah sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pasal 4 ayat (1) huruf e adalah sebagai tempat kegiatan dengan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 6

Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) merupakan Bangunan Gedung yang dibangun dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha.

Pasal 7

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- (2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi bangunan yang digabung.

Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/atau belum tersedia maka Bangunan Gedung didirikan pada lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.

Bagian Kedua

Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;
 - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
 - d. lokasi;
 - e. ketinggian Bangunan Gedung;
 - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - g. klas bangunan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi :
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana, dan
 - c. bangunan gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. bangunan gedung permanen; dan
 - b. bangunan gedung nonpermanen.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi :

- a. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran sedang, dan;
 - c. bangunan gedung tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi :
- a. bangunan gedung di lokasi padat;
 - b. bangunan gedung di lokasi sedang, dan
 - c. bangunan gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
- a. bangunan gedung super tinggi;
 - b. bangunan gedung pencakar langit;
 - c. bangunan gedung bertingkat tinggi;
 - d. bangunan gedung bertingkat sedang, dan;
 - e. bangunan gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi :
- a. bangunan gedung negara, dan;
 - b. bangunan gedung selain milik negara.

Pasal 10

- (1) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf g dibagi menjadi:

- a. klas 1;
 - b. klas 2;
 - c. klas 3;
 - d. klas 4;
 - e. klas 5;
 - f. klas 6;
 - g. klas 7;
 - h. klas 8;
 - i. klas 9; dan
 - j. klas 10.
- (2) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (3) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.
- (4) Pengaturan lebih lanjut tentang klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 11

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.

- (2) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.

BAB IV

HAK DAN KEWAJIBAN PEMILIK BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Hak Pemilik Bangunan Gedung

Pasal 12

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung Pemilik bangunan gedung mempunyai hak:

- a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Kota atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
- b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota;
- c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Kota;
- d. mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya;
- e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Kota; dan

- f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal bangunan gedung dibongkar oleh Pemerintah Kota bukan karena kesalahan pemilik bangunan gedung.

Bagian Kedua

Kewajiban Pemilik Bangunan Gedung.

Pasal 13

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung Pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban :

- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi standar teknis bangunan gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
- b. memiliki Persetujuan Bangunan Gedung;
- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis, dan;
- d. menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan pengkajian teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait bangunan gedung.

BAB V

PERSYARATAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 14

- (1) Persyaratan Standar Teknis penyelenggaraan bangunan gedung meliputi :
- a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
 - b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
 - c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - d. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - e. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
 - f. ketentuan Penyelenggaraan BGFK;
 - g. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
 - h. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
 - i. ketentuan dokumen; dan
 - j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Pengaturan lebih lanjut tentang persyaratan standar teknis penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VI

PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 15

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. Pelestarian, dan;
 - d. Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a.
- (3) Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap

Bagian Kedua

Pembangunan

Pasal 16

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) meliputi kegiatan :
 - a. perencanaan teknis;

- b. pelaksanaan konstruksi, dan;
 - c. pengawasan konstruksi.
- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), huruf a, penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kota.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh pemerintah kota.

Pasal 17

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Standar Teknis.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m² (tujuh

puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh pemohon dengan ketentuan sebagai berikut:

- a. menggunakan ketentuan pokok tahan gempa;
 - b. menggunakan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung; atau
 - c. direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.
- (5) Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.
- (6) Dalam hal BGFK, perencanaan teknis dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan BGFK yang memiliki kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Dalam hal penyedia jasa perencanaan BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (6) belum tersedia, perencanaan teknis dilaksanakan oleh penyedia jasa perencanaan yang melibatkan Tenaga Ahli Fungsi Khusus terkait Bangunan Gedung yang direncanakan.

BAB VII

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 18

- (1) Pelaksanaan konstruksi dilakukan setelah mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Kota.
- (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada pemerintah Kota.
- (4) Pemerintah kota berkewajiban memberikan persetujuan mendirikan bangunan gedung paling lambat 5 (lima) hari kerja setelah diterimanya permohonan persetujuan bangunan telah memenuhi syarat.
- (5) Ketentuan tentang Syarat persetujuan bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

BAB VIII

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 19

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat berupa :

- a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. memberi masukan kepada Pemerintah Kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan gangguan, kerugian, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang pelaksanaan peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Pasal 20

- (1) Pemerintah Kota melaksanakan pembinaan dan Pengawasan atas penyelenggaraan bangunan gedung.

- (2) Pembinaan dan Pengawasan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat melibatkan masyarakat.
- (3) Ketentuan lebih lanjut tentang pelaksanaan pembinaan dan pengawasan atas penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), dan ayat (2), diatur dengan Peraturan Walikota

BAB IX

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 21

Barangsiapa yang melanggar ketentuan tentang :

- a. fungsi bangunan gedung;
- b. klasifikasi bangunan gedung;
- c. persyaratan standar teknis penyelenggaraan bangunan gedung,
dan
- d. persetujuan bangunan gedung
- e. kewajiban penyelenggaraan bangunan gedung

dikenakan sanksi administratif.

Pasal 22

- (1) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;

- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
- e. pembekuan persetujuan bangunan gedung;
- f. pencabutan persetujuan bangunan gedung;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
- i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai kriteria, jenis, besaran dan tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Walikota.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 23

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Parepare.

Ditetapkan di Parepare
Pada Tanggal 2022

WALIKOTA PAREPARE

TAUFAN PAWE

Diundangkan di Parepare
pada Tanggal..... 2022

SEKRETARIS DAERAH KOTA PAREPARE,

IWAN ASAAD

LEMBARAN DAERAH KOTA PAREPARE TAHUN 2022 NOMOR

PENJELASAN ATAS
PERATURANN DAERAH KOTA PAREPARE
NOMOR TAHUN
TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

 Pembangunan gedung di Kota Parepare dimaksud untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimaksud di dalam Undang-Undang Dasar Tahun 1945 sebagai bagian integral dari pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia.

 Penyelenggaran bangunan gedung bertumpu pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, bagi daerah dan masyarakat Kota Parepare pada khususnya dan Indonesia pada umum yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

 Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia, oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat

Pembentukan peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung dimaksudkan untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, oleh karena itu dalam pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan berlaku sepanjang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung..

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib.

Undang-undang RI Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung, sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang RI Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja mengatur fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi administratif, dan ketentuan penutup.

Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif 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.

Perwujudan secara efektif fungsi bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung.

penyelenggaraan bangunan gedung perlu adanya keseimbangan dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah.

Pengaturan dalam peraturan daerah ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Kota Parepare yang sangat beragam.

Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah Kota terus mendorong, memberdayakan dan meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan,

keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Angka 1

Cukup jelas

Angka 2

Cukup jelas

Angka 3

Cukup jelas

Angka 4

Cukup jelas

Angka 5

Cukup jelas

Angka 6

Cukup jelas

Angka 7

Cukup jelas

Angka 8

Cukup jelas

Angka 9

Cukup jelas

Angka 10

Cukup jelas

Angka 11
Cukup jelas

Angka 12
Cukup jelas

Angka 13
Cukup jelas

Angka 14
Cukup jelas

Angka 15
Cukup jelas

Angka 16
Cukup jelas

Angka 17
Cukup jelas

Angka 18
Cukup jelas

Angka 19
Cukup jelas

Angka 20
Cukup jelas

Angka 21
Cukup jelas

Angka 22
Cukup jelas

Angka 23
Cukup jelas

Angka 24
Cukup jelas

Angka 25
Cukup jelas

Angka 26
Cukup jelas

Angka 27
Cukup jelas

Angka 28
Cukup jelas

Angka 29
Cukup jelas

Angka 30
Cukup jelas

Angka 31
Cukup jelas

Angka 32
Cukup jelas

Angka 33
Cukup jelas

Angka 34
Cukup jelas

Angka 35
Cukup jelas

Angka 36
Cukup jelas

Angka 37
Cukup jelas

Angka 38
Cukup jelas

Angka 39
Cukup jelas

Angka 40
Cukup jelas

Angka 41
Cukup jelas

Angka 42
Cukup jelas

Angka 43
Cukup jelas

Angka 44
Cukup jelas

Angka 45
Cukup jelas

Angka 46
Cukup jelas

Angka 47
Cukup jelas

Angka 48
Cukup jelas

Angka 49
Cukup jelas

Angka 50
Cukup jelas

Angka 51
Cukup jelas

Angka 52
Cukup jelas

Angka 53
Cukup jelas

Angka 54
Cukup jelas

Angka 55
Cukup jelas

Angka 56

Cukup jelas

Angka 57

Cukup jelas

Angka 58

Cukup jelas

Pasal 2

- a. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.
- b. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.
- c. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
- d. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 12

Cukup Jelas

Pasal 13

Cukup Jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup Jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 23

Cukup Jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA PAREPARE NOMOR