BUPATI DAIRI KABUPATEN DAIRI
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR 13 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI DAIRI,

Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

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

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);

3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1964 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1964 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Dairi dengan mengubah Undang-Undang Nomor 7 Drt. Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten di Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 9) menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1964 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2689);

4. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3834);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4726);
8. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
12. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);

13. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 92 Tahun 2010 tentang Perubahan Kedua Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 157);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 59 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 95);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
19. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
20. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 2014 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 32);

21. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 23 Tahun 2006 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kawasan Perkotaan Sidikalang Tahun 2006-2015 (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2006 Nomor 23, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 121);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 7 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 158);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 7 Tahun 2014 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Dairi Tahun 2013 - 2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Tahun 2014 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Dairi Nomor 170);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN DAIRI

dan

BUPATI DAIRI

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan :
1. Daerah adalah Kabupaten Dairi.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Dairi.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Dairi.
5. Dinas adalah instansi yang bertanggungjawab di bidang penyelenggaraan bangunan gedung.

6. Pejabat Penerbit Izin adalah pejabat pada Kantor Pelayanan Perizinan Terpadu Kabupaten Dairi.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Besmen adalah ruangan di dalam bangunan yang letaknya secara horizontal berada di bawah permukaan tanah yang berada di sekitar lingkup bangunan tersebut.
9. Prasarana Bangunan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
10. Bangunan Gedung adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
11. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
12. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah pada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat Permohonan IMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan IMB.
14. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/pantai, jalan kereta api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
15. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
16. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

17. 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 dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
18. Koefisien Tapak Besmen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak besmen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
20. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
22. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
23. Tim Ahli Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
24. Harga Satuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat HSBG adalah harga satuan bangunan gedung masyarakat.
25. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
26. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk berdasarkan hasil pemeriksaan kalaikan fungsi bangunan gedung baik secara administrasi maupun teknis untuk dapat dimanfaatkan.
27. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
28. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

29. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
30. 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.

Bagian Kedua
Maksud, Tujuan, dan Lingkup

Paragraf 1
Maksud

Pasal 2

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

Paragraf 2
Tujuan

Pasal 3

Peraturan daerah ini bertujuan untuk :

a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungan;
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.

Paragraf 3
Lingkup

Pasal 4

Lingkup peraturan daerah ini meliputi :

a. ketentuan umum;
b. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
c. persyaratan bangunan gedung;
d. penyelenggaraan bangunan gedung;
e. pengaturan retribusi IMB;
f. peran masyarakat;
g. pembinaan;
h. sanksi ;

i. ketentuan peralihan;
j. ketentuan penutup.

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

(1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
(2) Fungsi bangunan gedung meliputi :
   a. bangunan gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
   b. bangunan gedung fungsi keagamaan, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
   c. bangunan gedung fungsi usaha, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
   d. bangunan gedung fungsi sosial dan budaya, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
   e. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Pasal 6

(1) Bangunan gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
   a. bangunan rumah tinggal tunggal;
   b. bangunan rumah tinggal deret;
   c. bangunan rumah tinggal susun;
   d. bangunan rumah tinggal sementara.
(2) Bangunan gedung fungsi keagamaan, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk :
   a. bangunan mesjid, mushola, 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 perhotelan seperti bangunan hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
d. bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya;
e. bangunan gedung terminal seperti bangunan stasiun terminal bus angkutan umum, halte bus;
f. bangunan gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya.

(4) Bangunan gedung fungsi 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 semacamnya;
b. bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
c. bangunan gedung kebudayaan seperti bangunan 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 gedung lebih dari satu fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk :
a. bangunan rumah – toko (ruko);
b. bangunan rumah – kantor (rukan); dan
c. bangunan perhotelan – perkantoran – dan lain lain.

Pasal 7

(1) Fungsi bangunan gedung diusulkan oleh calon pemilik bangunan gedung dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL dan persyaratan yang diwajibkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung melalui pengajuan permohonan IMB.

(2) Bupati sesuai kewenangannya menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dalam IMB berdasarkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

(3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan dan penetapan kembali oleh Bupati sesuai dengan kewenangannya.

Bagian Kedua
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

(1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zona gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

(2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas dibedakan atas:
   a. bangunan gedung sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipnya;
   b. bangunan gedung tidak sederhana yaitu bangunan gedung dengan karakter tidak sederhana dan memiliki kompleksitas serta teknologi tidak sederhana.

(3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
   a. bangunan gedung darurat atau sementara yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
   b. bangunan gedung semi permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsi direncankan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
   c. bangunan gedung permanen yaitu bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.

(4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.

(5) Klasifikasi berdasarkan kawasan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

(6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
   a. bangunan gedung di lokasi renggang yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
   b. bangunan gedung di lokasi sedang yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
   c. bangunan gedung di lokasi padat yaitu bangunan gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

(7) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian dibedakan atas :
   a. bangunan gedung bertingkat rendah, dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai 4 (empat) lantai;
   b. bangunan gedung bertingkat sedang, dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai;
   c. bangunan gedung bertingkat tinggi, dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.

(8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan/kelompok perorangan.

Pasal 9

(1) Penentuan klasifikasi bangunan gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan gedung.
(2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL Kabupaten.
(3) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung baru.
(4) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung sebagaimana pada ayat (3) ditetapkan oleh Bupati.
(5) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau klasifikasi bangunan gedung dan/atau kepemilikan bangunan gedung.

BAB III
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 10

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
(2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
    a. status hak atas tanah;
    b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
    c. IMB.
(3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :
    a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas :
        1. persyaratan peruntukan lokasi;
        2. intensitas bangunan gedung;
        3. arsitektur bangunan gedung;
        4. pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu;
        5. rencana tata bangunan dan lingkungan.
    b. persyaratan keandalan bangunan gedung terdiri atas :
        1. persyaratan keselamatan;
        2. persyaratan kesehatan;

3. persyaratan kenyamanan; dan
4. persyaratan kemudahan/aksesibilitas.

(4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung pada kawasan lindung yang ditetapkan berdasarkan RTRW diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

(1) Setiap bangunan gedung harus didirikan diatas tanah milik sendiri atau milik pihak lain yang status tanahnya jelas dan atas izin pemilik tanah yang dituangkan dalam perjanjian tertulis.
(2) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

(1) Penetapan status kepemilikan bangunan gedung dilakukan pada saat pendataan bangunan gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas status kepemilikan bangunan gedung.
(2) Status kepemilikan bangunan gedung adat ditetapkan oleh masyarakat adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.
(3) Status kepemilikan bangunan gedung Pemerintah ditetapkan oleh Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 3
Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 13

(1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan wajib memiliki IMB.
(2) Untuk memperoleh IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan kepada Bupati atau Pejabat yang ditunjuk untuk melakukan kegiatan:
   a. pembangunan bangunan gedung dan/atau prasarananya;
   b. rehabilitasi/renovasi bangunan gedung dan/atau prasarana gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan;

c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat keterangan rencana kota (advis planning) untuk lokasi yang bersangkutan.

(3) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilampiri dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.

(4) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi);
c. surat bukti tentang status bangunan gedung;
d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
e. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan (AMDAL) atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak besar dan penting; dan
f. izin lain sesuai dengan peruntukannya.

(5) IMB yang telah diterbitkan paling lama 6 (enam) bulan pembangunannya harus dilaksanakan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 14

Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Pasal 15

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 meliputi persyaratan peruntukan, intensitas, arsitektur, dan pengendalian dampak lingkungan untuk bangunan gedung tertentu, rencana tata bangunan dan lingkungan.

Pasal 16

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 17

Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam ketentuan tentang rencana tata ruang dan

ketentuan tentang tata bangunan dan pengendalian dampak lingkungan dari lokasi bersangkutan.

Paragraf 3

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

(1) Persyaratan peruntukan bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi.
(2) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR dan/atau RTBL dan peraturan zonasi yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
(3) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 19

(1) Bangunan gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas bangunan gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan gedung berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi.
(2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan padat, sedang, dan renggang.
(3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB), tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah, ketinggian sarana dan prasarana bangunan gedung.
(4) Jarak bebas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang GSB gedung dan jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antar as jalan dengan pagar halaman.
(5) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, ketentuan mengenai kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan sarana dan prasarananya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati dengan memperhatikan pendapat TABG.

Pasal 20

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

(2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi, dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 21

(1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan, dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
(2) Ketentuan besarnya KLB sebagaiman dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi, dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 22

(1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.
(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaiman dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi, dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas bangunan gedung ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 23

(1) Garis sempadan bangunan gedung mengacu pada RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi.
(2) Penetapan garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
(3) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan diatas permukaan tanah maupun dibawah permukaan tanah (besmen).
(4) Bupati dapat menetapkan lain untuk kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.
(5) Dalam hal garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat menetapkan garis sempadan bangunan sementara dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi setelah mendengar pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG).

Pasal 24

(1) Jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk setiap lokasi harus sesuai dengan peruntukannya.

(2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
   a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, dan/atau jaringan tegangan tinggi dengan mempertimbangkan aspek keselamatan dan kesehatan;
   b. jarak antara bangunan gedung dengan batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/per persil dan/atau per kawasan pada lokasi bersangkutan dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kenyamanan, dan kemudahan.

(3) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.

(4) Setiap bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah.

(5) Sebelum ditetapkannya jarak bebas bangunan gedung dalam Peraturan Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), Bupati dapat mengaturnya melalui Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 25

Persyaratan arsitektur bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 26

(1) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam Peraturan Bupati tentang RTBL.

(2) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya serta mempertimbangkan kaidah pelestarian.

(3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

(4) Kaidah arsitektur bangunan yang berfungsi sebagai bangunan pelayanan umum, harus mencirikan arsitektur bangunan tradisional lokal.

Pasal 27

(1) 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.
(2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur disekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.
(3) Bentuk denah bangunan gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.
(4) Atap dan dinding bangunan gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 28

(1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
(2) Bentuk bangunan gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi bangunan gedung diperlukan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.
(3) Ruang dalam bangunan gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.
(4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang bangunan gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan dan penghuninya.

Pasal 29

(1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagimana dimaksud dalam Pasal 25 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.
(2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagimana dimaksud ayat (1) meliputi :
    a. persyaratan ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP);
    b. persyaratan ruang sempadan bangunan gedung;
    c. persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan;
    d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
    e. daerah hijau pada bangunan (DHB);
    f. tata tanaman;

g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
h. pertandaan *(signage)*;
i. pencahayaan ruang luar bangunan gedung.

Pasal 30

(1) RTHP sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetika sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
(2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi, langsung atau tidak langsung dalam bentuk GSB, KDB, KDH, KLB, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketetapan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
(3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHP sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara dengan Peraturan Bupati.

Pasal 31

(1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan RTRW, RDTR, RTBL dan Peraturan Zonasi, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.
(2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik 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.

Pasal 32

(1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan besmen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.
(2) Untuk penyediaan RTHP yang memadai, lantai besmen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan diatas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 33

(1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.

(2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohon IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas minimum 20% RTHP.

Pasal 34

Tata tanaman sebagaimana dalam Pasal 29 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkan.

Pasal 35

(1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai standar teknis yang telah ditetapkan.
(2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.

Pasal 36

(1) Pertandaan (signage) sebagimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
(2) Pengaturan lebih lanjut tentang pertandaan (signage) bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 37

(1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur, estetika amenitas dan komponen promosi.
(2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana pada Pasal 29 ayat (2) huruf i harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 38

(1) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang menggangu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
(2) Setiap mendirikan bangunan gedung dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).

(3) Kegiatan yang memerlukan AMDAL, UKL, dan UPL dilakukan sesuai dengan peraturan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Paragraf 6

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 39

(1) Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
(2) Program bangunan dan lingkungan sebagimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.
(3) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan ruang terbuka hijau.
(4) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan 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.
(5) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau masa pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.
(6) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

(7) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dan dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Daerah dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan dengan mempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

(8) Pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi pembangunan baru *(new development)*, pembangunan sisipan parsial *(infill development)*, peremajaan kota *(urban renewal)*, pembangunan kembali wilayah perkotaan *(urban redevelopment)*, pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan *(urban revitalization)*, dan pelestarian kawasan.

(9) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan bangunan gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.

(10) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 7

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 40

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

Paragraf 8

Persyaratan Keselamatan Bangunan Gedung

Pasal 41

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

Pasal 42

(1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 meliputi persyaratan struktur bangunan gedung, pembebanan pada bangunan gedung, struktur atas bangunan gedung, struktur bawah bangunan gedung, pondasi langsung,

pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.

(2) Struktur bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan pelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan :
   a. fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung;
   b. 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;
   c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur bangunan gedung sesuai zona gempanya;
   d. struktur bangunan yang direncanakan secara daktail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
   e. struktur bawah bangunan gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi *likulfaksi*; dan
   f. keandalan bangunan gedung.

(3) Pembebanan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; atau standar baku dan/atau pedoman teknis.

(4) Struktur atas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:
   a. konstruksi beton : SNI 03-1734-1989 Tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 Tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 Tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 Tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 Tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan palaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk

bangunan gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk bangunan gedung;

b. konstruksi baja : SNI 03-1729-2002 Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;

c. konstruksi kayu : SNI 03-2407-1944 Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;

d. konstruksi bamboo : mengikuti kaidah perencanaan konstruksi berdasarkan pedoman dan standar yang berlaku; dan

e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.

(5) Struktur bawah bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.

(6) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya bangunan gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.

(7) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (5) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.

(8) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil pemeriksaan berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

(9) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan pemeriksaan berkala tingkat keandalan bangunan gedung.

(10) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan pengguna bangunan gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

(11) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncankan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

(1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan

bahaya, persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.

(2) Bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem diteksi dan alarm kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.

(3) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 Tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

(4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 Tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

(5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 Tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung, atau edisi terbaru.

(6) Persyaratan komunikasi dalam bangunan gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan tentang telekomunikasi.

(7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

(8) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran bangunan gedung.

Pasal 44

(1) Persyaratan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.

(2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 Sistem proteksi petir pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

(3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 Tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 Persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 Sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis lainnya.

Paragraf 9
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 45

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 46

(1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

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

Pasal 47

(1) Ventilasi alami sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) harus memenuhi ketentuan bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela, sarana lain yang dapat dibuka dan/atau dapat berasal dari ruangan yang bersebelahan untuk memberikan sirkulasi udara yang sehat.

(2) Ventilasi mekanik/buatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1) harus disediakan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.

(3) Penerapan sistem ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip-prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

(1) Sistem pencahayaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
(2) 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.
(3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
(4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 49

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.

Pasal 50

(1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih, kualitas air bersih, dan sistem distribusi dan penampungannya.
(2) Pengadaan sumber air bersih diambil dari PDAM dan/atau sumber air lain yang memenuhi persyaratan kesehatan yang perolehannya sesuai dengan peraturan persyaratan kualitas air minum dan pedoman teknis tentang sistem plumbing; SNI 03-6481-2000 Sistem Plumbing 2000, atau edisi terbaru; dan pedoman teknis terkait lainnya.

Pasal 51

(1) Sistem pengolahan dan pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan

dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

(2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan standar teknis terkait.

(3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 Spesifikasi dan pemasangan perangkap bau, atau edisi terbaru dan/atau standar teknis terkait.

Pasal 52

(1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.

(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

(4) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.

(5) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriun dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak menggangu lingkungan.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

(1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, daya serap tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kabupaten.

(2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.

(3) Bila belum tersedia jaringan drainase Kabupaten ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.

(4) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

(5) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000 Sistem plumbing 2000, atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan, atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 54

(1) Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.
(2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
    a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan pengguna bangunan gedung;
    b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
    c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
    d. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
    e. mewujudkan Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
(3) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

Paragraf 10
Persyaratan Kenyamanan Bangunan Gedung

Pasal 55

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 56

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

Pasal 57

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

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

Pasal 58

(1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu bangunan gedung lain di sekitarnya.

(2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

(3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
   a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
   b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH.

(4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
   a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;
   b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar bangunan gedung dan penyediaan RTH.
   c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait.

Pasal 59

(1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna

dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar bangunan gedung.

(3) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti persyaratan teknis standar tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada bangunan gedung.

Paragraf 11

Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas Bangunan Gedung

Pasal 60

Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 61

(1) Kemudahan/aksesibilitas hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

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

(4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah pengguna bangunan gedung.

(5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.

(6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan bangunan gedung.

Pasal 62

(1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (2) berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
(2) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan pintu dan koridor mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 63

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

Bagian Keempat
Bangunan Gedung Adat

Paragraf 1
Umum

Pasal 64

(1) Bangunan gedung adat dapat berupa bangunan ibadah, kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya harus dibangun berdasarkan kaidah hukum adat atau tradisi masyarakat hukum adat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.
(2) Pemerintah Daerah menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggara bangunan gedung adat dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Kearifan Lokal

Pasal 65

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 3
Pemanfaatan Simbol Tradisional pada Bangunan Gedung Baru

Pasal 66

(1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat untuk digunakan pada bangunan gedung yang akan dibangun atau direhabilitasi atau direnovasi.
(2) Penggunaan simbol atau unsur tradisional yang terdapat pada bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap sesuai dengan makna simbol tradisional yang digunakan dan sistem nilai yang berlaku pada pemanfaatan bangunan gedung.
(3) Pengaturan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 67

(1) Bangunan gedung semi permanen dan darurat merupakan bangunan gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
(2) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tetap dapat menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.
(3) Tata cara penyelenggaraan bangunan gedung semi permanen dan darurat diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Bangunan Gedung di Kawasan yang Berpotensi Bencana Alam

Paragraf 1
Umum

Pasal 68

(1) Kawasan yang berpotensi bencana alam meliputi kawasan tanah longsor, kawasan rawan puting beliung, dan kawasan rawan bencana alam geologi.

(2) Penyelenggaraan bangunan gedung dikawasan berpotensi bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

(3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(4) Dalam hal penetapan kawasan berpotensi bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati dapat mengatur suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentu dalam Peraturan Bupati dengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Paragraf 2

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Berpotensi Tanah Longsor

Pasal 69

(1) Kawasan berpotensi tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.

(2) Penyelenggara bangunan gedung di kawasan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.

(3) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan bangunan gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

(4) Ketentuan lebih lanjut penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 3

Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Puting Beliung

Pasal 70

(1) Kawasan rawan puting beliung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasi sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana puting beliung.

(2) Penyelenggara bangunan gedung di kawasan puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.

(3) Penyelenggara bangunan gedung di kawasan rawan puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan bangunan gedung akibat puting beliung.
(4) Ketentuan lebih lanjut penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan rawan puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi

Pasal 71

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (1) yaitu kawasan yang terletak di zona patahan aktif.

Pasal 72

(1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.
(2) Penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRW, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang.
(3) Penyelenggara bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan bangunan gedung akibat patahan aktif geologi.
(4) Ketentuan lebih lanjut penyelenggaraan bangunan gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 73

(1) Penyelenggaraan bangunan gedung terdiri atas kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.

(2) Kegiatan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya.
(3) Kegiatan pemanfaatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan pemanfaatan bangunan gedung.
(4) Kegiatan pelestarian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
(5) Kegiatan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
(6) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara bangunan gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
(7) Penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Pasal 74

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

Pasal 75

(1) Penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototip.
(2) Pemerintah Daerah dapat memberikan bantuan teknis kepada pemilik bangunan gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototip.
(3) Pengawasan pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam rangka kelaikan fungsi bangunan gedung.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 76

(1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar bangunan gedung harus berdasarkan pada perencanaan teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang

mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

(2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanan teknis untuk bangunan gedung hunian tunggal sederhana, bangunan gedung hunian deret sederhana, dan bangunan gedung darurat.

(3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

(4) Perencanaan bangunan gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.

(5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 77

(1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 ayat (5) meliputi:
   a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrikal;
   b. gambar detail;
   c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
   d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
   e. laporan perencanaan.

(2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut :
   a. pertimbangan dari TABG untuk bangunan gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
   b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang akan menimbulkan dampak penting;
   c. koordinasi dengan Pemerintah Daerah, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk bangunan gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.

(4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

Paragraf 4

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 78

(1) Perencanaan teknis bangunan gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.
(2) Penyedia jasa perencana bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
    a. perencana arsitektur;
    b. perencana stuktur;
    c. perencana mekanikal;
    d. perencana elektrikal;
    e. perencana pemipaan (*plumber*);
    f. perencana proteksi kebakaran; dan
    g. perencana tata lingkungan.
(3) Pemerintah Daerah menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam Peraturan Bupati.
(4) Lingkup layanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung meliputi :
    a. penyusunan konsep perencanaan;
    b. prarencana;
    c. pengembangan rencana;
    d. rencana detail;
    e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
    f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
    g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan
    h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
(5) Perencanaan teknis bangunan gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung.

Paragraf 5

Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 79

(1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.
(2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah peraturan daerah ini diundangkan berlaku efektif.

Pasal 80

(1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari :
    a. pengarah;
    b. ketua;
    c. wakil ketua;

d. sekretaris; dan
e. anggota;

(2) Keanggotaan TABG terdiri dari unsur-unsur :
a. asosiasi profesi;
b. masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung termasuk masyarakat adat;
c. perguruan tinggi;
d. instansi pemerintah.

(3) Keterwakilan unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur instansi pemerintah daerah.

(4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.

(5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

(6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam *database* daftar anggota TABG.

Pasal 81

(1) TABG mempunyai tugas :
a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum;
b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi :
a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;
c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan bangunan gedung.

(3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu :
a. pembuatan acuan dan penilaian;
b. penyelesaian masalah; dan
c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 82

(1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.

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

Pasal 83

(1) Biaya pengelolaan *database* dan operasional anggota TABG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.
(2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
    a. biaya pengelolaan *database*;
    b. biaya operasional TABG yang terdiri dari :
        1. biaya sekretariat;
        2. persidangan;
        3. honorarium dan tunjangan;
        4. biaya perjalanan dinas.
(3) Pelaksanaan pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti peraturan perundang-undangan.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 84

(1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
(2) Pelaksana bangunan gedung adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Daerah.
(3) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 85

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai :
a. nama dan alamat;
b. nomor IMB;
c. lokasi bangunan;
d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 86

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Daerah, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

(2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
(3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
(4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .
(5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
(6) Kegiatan pemeriksaaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.
(7) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimsana dimaksud pada ayat (5), pemilik bangunan gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan SLF bangunan gedung kepada Pemerintah Daerah.

Paragraf 7
Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 87

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

Pasal 88

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) berwenang :
a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja syarat-syarat dan IMB;

c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum;
d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 8
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 89

(1) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (7) sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
(2) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.
(3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud ada ayat (2) dapat dilakukan oleh pemilik/pengguna bangunan gedung atau penyedia jasa atau Pemerintah Daerah.

Pasal 90

(1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan sumber daya manusia yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.
(2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan sumber daya manusia yang bersertifikat keahlian pemeriksaan berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung.

Pasal 91

(1) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung untuk proses penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya dan bangunan gedung tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung yang memiliki sertifikat keahlian.
(2) Hubungan kerja antara pemilik/pengguna bangunan gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 92

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

Pasal 93

(1) Penerbitan SLF bangunan gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/pengguna bangunan gedung untuk bangunan gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah pernah memperoleh SLF.
(2) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.
(3) SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10.
(4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yakni :
    a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :
        1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
        2. kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
        3. kepemilikan dokumen IMB.
    b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
        1. kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
        2. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
        3. kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.
(5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yakni :
    a. pada proses pertama kali SLF bangunan gedung :

1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk as built drawings, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;
2. pengujian lapangan *(on site)* dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

b. pada proses perpanjangan SLF bangunan gedung :
1. kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil pemeriksaan berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana bangunan gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan;
2. pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan bangunan gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan pedoman teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan pemeriksaan berkala.

Bagian Kedua
Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 94

Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 95

(1) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
(2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

Paragraf 2
Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 96

(1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
(2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
(3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).
(4) Hasil kegiatan pemeliharaaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Paragraf 3
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 97

(1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan bangunan gedung.
(2) Pemilik atau pengguna bangunan gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.
(3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Bupati.

(4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.
(5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Secara Berkala

Pasal 98

(1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan untuk memperoleh perpanjangan SLF.
(2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(3) Lingkup layanan pemeriksaan berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
    a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
    b. kegiatan pemeriksaan kondisi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan bangunan gedung;
    c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
    d. kegiatan penyusunan laporan.
(4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak laik fungsi, SLFnya dibekukan.

Paragraf 5
Perpanjangan SLF

Pasal 99

(1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 diberlakukan untuk bangunan gedung yang telah dimanfaatkan sesuai dengan ketentuan :
    a. 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal atau deret sampai dengan 2 lantai;
    b. 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.

(2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah tumbuh, rumah sederhana sehat dan rumah deret sederhana tidak dikenakan perpanjangan SLF.
(3) Pengurusan perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku SLF dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(4) Pengurusan perpanjangan SLF dilakukan setelah pemilik/pengguna/ pengelola bangunan gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi bangunan gedung berupa :
   a. laporan pemeriksaan berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan bangunan gedung;
   b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung; dan
   c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi.
(5) Permohonan perpanjangan SLF diajukan oleh pemilik/pengguna/ pengelola bangunan gedung dengan dilampiri dokumen :
   a. surat permohonan perpanjangan SLF;
   b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
   c. as built drawings;
   d. fotokopi IMB bangunan gedung atau perubahannya;
   e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
   f. fotokopi dokumen status kepemilikan bangunan gedung;
   g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
   h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir.
(6) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
(7) SLF disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan SLF.
(8) Tata cara perpanjangan SLF diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 100

Pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah :
a. pada saat pengajuan perpanjangan SLF;
b. adanya laporan dari masyarakat; dan
c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Ketiga
Pelestarian

Paragraf 1
Umum

Pasal 101

(1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung Yang Dilindungi
dan Dilestarikan

Pasal 102

(1) Bangunan gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
(2) Pemilik, masyarakat dan/atau Pemerintah Daerah dapat mengusulkan bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk dilindungi dan dilestarikan.
(3) Bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian bangunan gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik bangunan gedung.
(4) Bangunan gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas :
    a. klasifikasi utama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
    b. klasifikasi madya yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah,

namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;

c. klasifikasi pratama yaitu bangunan gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama bangunan gedung tersebut.

(5) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Bupati atas usulan Kepala Dinas terkait untuk bangunan gedung dan lingkungannya yang memiliki nilai-nilai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berskala lokal atau setempat.

(6) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.

(7) Keputusan penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Pasal 103

(1) Pemerintah Daerah melakukan identifikasi dan dokumentasi terhadap bangunan gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (1).

(2) Identifikasi dan dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi :

a. identifikasi umur bangunan gedung, sejarah kepemilikan, sejarah penggunaan, nilai arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologinya, serta nilai arkeologisnya; dan

b. dokumentasi gambar teknis dan foto bangunan gedung serta lingkungannya.

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi
dan Dilestarikan

Pasal 104

(1) Bangunan gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi bangunan gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya.

(3) Bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
(4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
(5) Pemilik bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
(6) Besarnya insentif untuk melindungi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dengan Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata dan lebih lanjut.

Pasal 105

(1) Insentif sebagaimana dimaksud pada Pasal 104 ayat (5) diberikan dalam bentuk :
   a. keringanan dan/atau pembebasan pajak dan/atau retribusi;
   b. bantuan dana untuk pemeliharaan, perawatan dan/atau perbaikan; atau
   c. bentuk insentif lain yang tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.
(2) Pemberian insentif sebagimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan dan kemampuan Pemerintah Daerah.

Pasal 106

(1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala bangunan gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas beban Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.
(2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan bangunan gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Keempat
Pembongkaran

Paragraf 1
Umum

Pasal 107

(1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

(2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
(3) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 108

(1) Pemerintah Daerah mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.
(2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
    a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
    b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
    c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau
    d. bangunan gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.
(3) Pemerintah Daerah menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
(4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Bupati.
(5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b, Bupati menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
(6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Pemerintah Daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
(7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
(8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung, biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 134

(1) Gugatan perwakilan terhadap penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 huruf d dapat diajukan ke pengadilan apabila hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah menimbulkan dampak yang mengganggu atau merugikan masyarakat dan lingkungannya yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemantauan.
(2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat atau organisasi kemasyarakatan yang bertindak sebagai wakil para pihak yang dirugikan akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
(3) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.
(4) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.
(5) Dalam hal tertentu Pemeritah Daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan menyediakan anggarannya di dalam Anggaran Pendapatan Belanja Daerah.

Paragraf 4
Bentuk Peran Masyarakat dalam
Tahap Rencana Pembangunan

Pasal 135

Peran masyarakat dalam tahap rencana pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :
a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan bangunan gedung yang tidak sesuai dengan Peraturan Daerah tentang RTRW, Peraturan Daerah tentang RDTR, Peraturan Daerah tentang Peraturan Zonasi;
b. pemberian masukan kepada Pemeritah Daerah dalam rencana pembangunan bangunan gedung; dan
c. pemberian masukan kepada Pemeritah Daerah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 5

Bentuk Peran Masyarakat dalam Proses Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 136

Peran masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pembangunan;
b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan;
c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan bangunan gedung.

Paragraf 6

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 137

Peran masyarakat dalam pemanfaatan bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

a. menjaga ketertiban dalam kegiatan pemanfaatan bangunan gedung;
b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu pemanfaatan bangunan gedung;
c. melaporkan kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung;
d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pemanfaatan bangunan gedung yang membahayakan kepentingan umum;
e. melakukan gugatan ganti rugi kepada penyelenggara bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 7

Bentuk Peran Masyarakat dalam Pelestarian Bangunan Gedung

Pasal 138

Peran masyarakat dalam pelestarian bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :

a. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;

b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung tentang kondisi bangunan gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
d. melakukan gugatan ganti rugi kepada pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan bangunan gedung.

Paragraf 8
Bentuk Peran Masyarakat dalam Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 139

Peran masyarakat dalam pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan dalam bentuk :
a. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atas rencana pembongkaran bangunan gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau pemilik bangunan gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung;
d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.

Paragraf 9
Tindak Lanjut

Pasal 140

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131, Pasal 132, Pasal 133, Pasal 134, dan Pasal 135 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

BAB VII
PEMBINAAN

Paragraf 1
Umum

Pasal 141

(1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
(2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Paragraf 2
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 142

(1) Bupati wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi pemanfaatan bangunan gedung.
(2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
(3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses SLF dan proses sertifikasi kepemilikan bangunan gedung.
(4) Bupati melalui instansi terkait wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.

Paragraf 3
Pengaturan

Pasal 143

(1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat (1) dituangkan ke dalam Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
(2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam pedoman teknis, standar teknis bangunan gedung dan tata cara operasionalisasinya.
(3) Penyebarluasan Peraturan Bupati, pedoman, petunjuk dan standar teknis di bidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Paragraf 4
Pemberdayaan

Pasal 144

(1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat (1) dilakukan kepada penyelenggara bangunan gedung.
(2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.

Pasal 145

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

a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Paragraf 5
Pengawasan

Pasal 146

(1) Pemerintah Daerah melalui instansi terkait melakukan pengawasan dan penertiban terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
(2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

BAB VIII
SANKSI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 147

Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan yang tercantum dalam IMB dan/atau SLF dikenai sanksi administrasi dan/atau sanksi pidana.

Paragraf 1
Sanksi Administrasi

Pasal 148

(1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 147 berupa :
   a. peringatan tertulis;
   b. pembatasan kegiatan pembangunan;
   c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
   d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
   e. pembekuan IMB;
   f. pencabutan IMB;
   g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
   h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
   i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

(2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(3) Sanksi denda sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetor ke rekening kas Pemerintah Daerah.

(4) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang undangan di bidang jasa konstruksi.

(5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) didasarkan pada berat atau ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapatkan pertimbangan TABG.

Paragraf 2
Pada Tahap Pembangunan

Pasal 149

(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan.

(3) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.

(4) Pemilik bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kelender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

(5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik Bangunan Gedung.

(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Paragraf 3
Pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 150

(1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 94 dan Pasal 95 dikenakan sanksi peringatan tertulis.

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

(3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan sertifikat laik fungsi.

(4) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang terlambat melakukan perpanjangan sertifikat laik fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya sertifikat laik fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu persen) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

Paragraf 4
Sanksi Pidana

Pasal 151

(1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

(2) Selain pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), kepada yang bersangkutan tetap diwajibkan memenuhi kewajibannya sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
(3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jika dilakukan oleh perusahaan, instansi atau lembaga maka yang bertanggung jawab adalah pimpinan perusahaan, instansi atau lembaga tersebut.
(4) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Pasal 152

Selain tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 dapat dikenakan pidana lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Penyidikan

Pasal 153

(1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana sebagaimana diatur sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pegawai negeri sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah :
    a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas ;
    b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana;
    c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana;
    d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana;
    e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain, serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
    f. meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana;
    g. menyuruh berhenti, melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/ atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;

h. memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana;
i. memanggil seseorang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
j. menghentikan penyidikan;
k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana menurut hukum yang berlaku.

(4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 154

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka :

a. IMB yang telah dikeluarkan oleh Bupati sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku;
b. setiap bangunan gedung yang telah berdiri sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini tetapi belum memiliki IMB akan diterbitkan IMB dengan biaya retribusi sebesar 30 % (tiga puluh persen) dari besaran retribusi setelah diterbitkan rekomendasi dari instansi terkait atau TABG;
c. pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru;
d. setiap bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF wajib mengurus dan/atau memiliki SLF paling lambat 5 (lima) tahun.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 155

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini maka :

a. ketentuan Pasal 114 ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Dairi Nomor 7 Tahun 2011 tentang Retribusi Daerah dicabut dan dinyatakan tidak berlaku; dan
b. ketentuan yang bertentangan dan/atau tidak sesuai harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah ini.

Pasal 156

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Sidikalang
pada tanggal 19 Desember 2014.

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

Diundangkan di Sidikalang
pada tanggal 19 Desember 2014.

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN DAIRI,

SEBASTIANUS TINAMBUNAN

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DAIRI TAHUN 2014 NOMOR 13.

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI

NOMOR 13 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.

Peraturan daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Peraturan daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelengaraan bangunan gedung.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam peraturan daerah dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebif efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut

diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

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

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

Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif bangunan gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan bangunan gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemrosesan dan pemberian izin mendirikan bangunan gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah. Pengaturan persyaratan teknis dalam peraturan daerah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan, agar masyarakat dalam mendirikan bangunan gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga bangunan gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehinggga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya bangunan gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan bangunan gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara. Pengaturan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Oleh karena itu, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka

sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya.

Pelaksanaan peran masyarakat yang diatur dalam peraturan daerah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung. Penyelenggaraan bangunan gedung tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi. Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Mengenai sanksi pidana, tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan gedung dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan keandalan bangunan gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Yang dimaksud rumah tinggal deret adalah bangunan gedung fungsi hunian jamak bukan rumah tinggal tunggal atau lebih dari 3 (tiga) unit rumah tinggal misalnya perumahan, real estate dan sejenisnya.

Yang dimaksud rumah tinggal sementara adalah bangunan gedung fungsi hunian yang tidak dihuni secara tetap misalnya asrama, rumah tamu, pondokan, apartemen sewa dan sejenisnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis

bangunan gedung. Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan peraturan perundang-undangan yaitu peraturan perundang-undangan mengenai kepemilikan bangunan gedung, yaitu Peraturan Menteri Pekerjaan Umum tentang sertifikat kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ketinggian sarana dan prasarana bangunan gedung misalnya pagar pekarangan ditetapkan 5 m dari permukaan tanah.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

TABG dibentuk berdasarkan kapasitas dan kemampuan Pemerintah Daerah untuk membantu memberikan nasihat dan pertimbangan profesional atas rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum atau tertentu.

Keberadaan TABG disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung yang memerlukan nasihat dan pertimbangan profesional, dapat mencakup masyarakat ahli di luar disiplin bangunan gedung sepanjang diperlukan, bersifat independen, objektif, dan tidak terdapat konflik kepentingan.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Tepi sungai adalah garis tepi sungai yang diukur pada waktu pasang tertinggi.

Tepi pantai adalah garis pantai yang diukur pada waktu pasang tertinggi dan waktu bulan purnama.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur Cina, Kolonial atau berarsitektur Pakpak.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Misalnya kawasan berarsitektur pakpak atau kawasan berarsitektur modern.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif adalah suatu sistem proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur sehingga bangunan gedung itu sendiri secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjalaran api serta panas bila terjadi kebakaran.

Sistem proteksi aktif dalam mendeteksi kebakaran adalah sistem deteksi dan alarm kebakaran, sedangkan sistem proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah sistem hidran, *hose-reel*, sistem *sprinkler*, dan pemadam api ringan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau *skylight.*

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Tingkat iluminasi atau tingkat pencahayaan pada suatu ruangan pada umumnya didefinisikan sebagai tingkat pencahayaan rata-rata pada bidang kerja. Yang dimaksud dengan bidang kerja adalah bidang horizontal imajiner yang terletak 0,75 m di atas lantai pada seluruh ruangan.

Silau sebagai akibat penggunaan pencahayaan alami dari sumber sinar matahari langsung, langit yang cerah, objek luar, maupun dari pantulan kaca dan sebagainya, perlu dikendalikan agar tidak mengganggu tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam Bangunan gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan dampak penting adalah perubahan yang sangat mendasar pada suatu lingkungan yang diakibatkan oleh suatu kegiatan. Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan adalah bangunan gedung yang dapat menyebabkan :

a. perubahan pada sifat-sifat fisik dan/atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan;
b. perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui berdasarkan pertimbangan ilmiah;
c. terancam dan/atau punahnya spesies-spesies yang langka dan/atau endemik, dan/atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan atau kerusakan habitat alaminya;
d. kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (seperti hutan lindung, cagar alam, taman nasional, dan suaka margasatwa) yang ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
e. kerusakan atau punahnya benda-benda dan bangunan gedung peninggal-an sejarah yang bernilai tinggi;
f. perubahan areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
g. timbulnya konflik atau kontroversi dengan masyarakat dan/atau pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan "sumber getar" adalah sumber getar tetap seperti : genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi. Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan penggunaan sistem peredam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Yang dimaksud dengan "sumber bising" adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur. Untuk bangunan gedung yang didirikan pada lokasi yang mempunyai tingkat kebisingan yang mengganggu, pengaturannya dimulai sejak tahap perencanaan teknis, baik melalui desain bangunan gedung maupun melalui penataan ruang kawasan dengan memperhatikan batas ambang bising, misalnya batas ambang bising untuk kawasan permukiman adalah sebesar 60 dB diukur sejauh 3 meter dari sumber suara.

Arsitektur bangunan gedung dan/atau ruang-ruang dalam bangunan gedung, serta penggunaan peralatan dan/atau bahan untuk mewujudkan tingkat kenyamanan yang diinginkan dalam menanggulangi gangguan kebisingan, tetap mempertimbangkan pemenuhan terhadap persyaratan keselamatan, kesehatan, dan kemudahan sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan manusia berkebutuhan khusus antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, penderita cacat fisik sementara, dan sebagainya.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bencana alam geologi adalah bencana yang diakibatkan oleh aktivitas geologi antara lain gempa tektonik, gempa vulkanik, tanah longsor, gelombang tsunami.

Besaran jarak larangan hunian, dilakukan berdasarkan faktor keamanan dan keselamatan manusia berdasarkan ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang geologi dan mitigasi bencana.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Yang dimaksud dengan swakelola adalah kegiatan bangunan gedung yang direncanakan dan diselenggarakan sendiri oleh pemilik bangunan gedung (perorangan).

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.

Pasal 84

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud laik fungsi yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari bangunan gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Suatu bangunan gedung dinyatakan laik fungsi apabila telah dilakukan pengkajian teknis terhadap pemenuhan seluruh persyaratan teknis bangunan gedung, dan Pemerintah Daerah mengesahkannya dalam bentuk sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan mengubah bangunan sementara adalah memperbaiki bangunan gedung yang sifatnya sementara dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Pagar halaman yang sifatnya sementara antara lain pagar halaman pembatas pada kegiatan konstruksi pembangunan bangunan gedung.

Huruf e

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 121

Yang dimaksud dengan retribusi adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses penerbitan IMB sesuai dengan peraturan daerah mengenai besaran retribusi IMB.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Cukup jelas.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Ayat (1)

Pengawasan dan penertiban dilaksanakan Instansi terkait sesuai dengan tupoksi yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Cukup jelas.

Pasal 150

Cukup jelas.

Pasal 151

Cukup jelas.

Pasal 152

Cukup jelas.

Pasal 153

Cukup jelas.

Pasal 154

Huruf a

Bangunan gedung yang telah memiliki izin mendirikan bangunan sebelum disahkannya peraturan daerah ini, secara berkala tetap harus dinilai kelaikan fungsinya sesuai dengan ketentuan dalam peraturan daerah ini.

Bangunan gedung yang telah memiliki izin mendirikan bangunan sebelum disahkannya peraturan daerah ini, juga harus didaftarkan bersamaan dengan kegiatan pendataan bangunan gedung secara periodik yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah, atau berdasarkan prakarsa masyarakat sendiri.

Huruf b

Bangunan gedung yang belum memiliki izin mendirikan bangunan pada saat dan setelah diberlakukannya peraturan daerah ini, diwajibkan mengurus izin mendirikan bangunan melalui pengkajian kelaikan fungsi bangunan gedung dan mendapatkan sertifikat laik fungsi.

Pengkajian kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh pengkaji teknis dan dapat bertahap sesuai dengan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat berdasarkan penetapan oleh Pemerintah Daerah.

Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis dimaksud, pengkajian

teknis dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

Pemerintah Daerah wajib melakukan pembinaan dan memberikan kemudahan serta pelayanan yang baik kepada masyarakat yang akan mengurus izin mendirikan bangunan atau sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Pasal 155

Cukup jelas.

Pasal 156

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN DAIRI NOMOR 175

LAMPIRAN I PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

RUMUS PENGHITUNGAN RETRIBUSI IMB

1. Retribusi pembangunan bangunan gedung baru : $L \times It \times 1{,}00 \times HSbg$
2. Retribusi rehabilitasi/renovasi bangunan gedung : $L \times It \times Tk \times HSbg$
3. Retribusi prasarana bangunan gedung : $V \times I \times 1{,}00 \times HSpbg$
4. Retribusi rehabilitasi prasarana bangunan gedung : $V \times I \times Tk \times HSpbg$

Keterangan :

L	=	Luas lantai bangunan gedung
V	=	Volume/besaran (dalam satuan m^2, m', unit)
I	=	Indeks
It	=	Indeks terintegrasi
Tk	=	Tingkat kerusakan :
		0,45 untuk tingkat kerusakan sedang
		0,65 untuk tingkat kerusakan berat
HSbg	=	Harga satuan retribusi bangunan gedung
HSpbg	=	Harga satuan retribusi prasarana bangunan gedung
1,00	=	Indeks pembangunan baru

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN II PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

TABEL KOMPONEN RETRIBUSI UNTUK PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB

NO.	JENIS RETRIBUSI		PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI
1.	Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung		
a.	Bangunan Gedung :		
	1) Pembangunan bangunan gedung baru		Luas BG x Indeks Terintegrasi *) x 1,00 x HS retribusi
	2) Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung, meliputi: perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/pengurangan.	a) Rusak Sedang	Luas BG x Indeks Terintegrasi *) x 0,45 x HS retribusi
		b) Rusak Berat	Luas BG x Indeks Terintegrasi *) x 0,65 x HS retribusi
	3) Pelestarian/pemugaran	a) Pratama	Luas BG x Indeks Terintegrasi *) x 0,65 x HS
		b) Madya	Luas BG x Indeks Terintegrasi *) x 0,45 x HS retribusi
		c) Utama	Luas BG x Indeks Terintegrasi *) x 0,30 x HS retribusi
b.	Prasarana Bangunan Gedung		
	1) Pembangunan baru		Volume x Indeks *) x 1,00 x HS retribusi
	2) Rehabilitasi	a) Rusak Sedang	Volume x Indeks *) x 0,45 x HS retribusi
		b) Rusak Berat	Volume x Indeks *) x 0,65 x HS retribusi

2.	Retribusi administrasi IMB	Ditetapkan sesuai dengan kebutuhan proses
3.	Retribusi penyediaan formulir PIMB termasuk pendaftaran bangunan gedung	Ditetapkan sesuai dengan jumlah biaya pengadaaan/ pencetakan formulir per-set

CATATAN : *) Indeks Terintegrasi : hasil perkalian dari indeks-indeks parameter

HS : harga satuan retribusi, atau tarif retribusi dalam rupiah per-m^2 dan/atau rupiah per-satuan volume

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN III PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

INDEKS SEBAGAI FAKTOR PENGALI HARGA SATUAN RETRIBUSI IMB

A. Indeks Kegiatan

Indeks kegiatan meliputi kegiatan:

1) Bangunan gedung :
   a) Pembangunan bangunan gedung baru sebesar 1,00
   b) Rehabilitasi/renovasi
      (1) Rusak sedang, sebesar 0,45
      (2) Rusak berat, sebesar 0,65
   c) Pelestarian/pemugaran
      (1) Pratama, sebesar 0,65
      (2) Madya, sebesar 0,45
      (3) Utama, sebesar 0,30

2) Prasarana bangunan gedung
   a) Pembangunan baru sebesar 1,00
   b) Rehabilitasi/renovasi
      (1) Rusak sedang, sebesar 0,45
      (2) Rusak berat, sebesar 0,65

B. Indeks Parameter

1) Bangunan gedung :
   a) Bangunan gedung di atas permukaan tanah
      (1) Indeks parameter fungsi bangunan gedung ditetapkan untuk:
         (a) Fungsi hunian, sebesar 0,05 dan 0,50
            i. Indeks 0,05 untuk rumah tinggal tunggal sederhana, meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana; dan
            ii. Indeks 0,50 untuk fungsi hunian selain rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana;
         (b) Fungsi keagamaan, sebesar 0,00
         (c) Fungsi usaha, sebesar 3,00

(d) Fungsi sosial dan budaya, sebesar 0,00 dan 1,00
   a. Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, meliputi bangunan gedung kantor lembaga eksekutif, legislatif, dan judikatif;
   b. Indeks 1,00 untuk bangunan gedung fungsi sosial dan budaya selain bangunan gedung milik Negara,
(e) Fungsi khusus, sebesar 2,00
(f) Fungsi ganda/campuran, sebesar 4,00

(2) Indeks parameter klasifikasi bangunan gedung dengan bobot masing-masing terhadap bobot seluruh parameter klasifikasi ditetapkan sebagai berikut:
(a) Tingkat kompleksitas berdasarkan karakter kompleksitas dan tingkat teknologi dengan bobot 0,25:
   i. Sederhana 0,40
   ii. Tidak sederhana 0,70
   iii. Khusus 1,00
(b) Tingkat permanensi dengan bobot 0,20:
   i. Darurat 0,40
   ii. Semi permanen 0,70
   iii. Permanen 1,00
(c) Tingkat risiko kebakaran dengan bobot 0,15:
   i. Rendah 0,40
   ii. Sedang 0,70
   iii. Tinggi 1,00
(d) Tingkat zonasi gempa dengan bobot 0,15:
   i. Zona I / minor 0,10
   ii. Zona II / minor 0,20
   iii. Zona III / sedang 0,40
   iv. Zona IV / sedang 0,50 v. Zona V / kuat 0,70
   vi. Zona VI / kuat 1,00
(e) Lokasi berdasarkan kepadatan bangunan gedung dengan bobot 0,10:
   i. Rendah 0,40 (1 lantai - 4 lantai)
   ii. Sedang 0,70 (5 lantai – 8 lantai)
   iii. Tinggi 1,00 (lebih dari 8 lantai)
(f) Ketinggian bangunan gedung berdasarkan jumlah lapis/tingkat bangunan gedung dengan bobot 0,10:
   i. Rendah 0,40
   ii. Sedang 0,70
   iii. Tinggi 1,00
(g) Kepemilikan bangunan gedung dengan bobot 0,05:
   i. Negara, yayasan 0,40
   ii. Perorangan 0,70
   iii. Badan usaha 1,00

(3) Indeks parameter waktu penggunaan bangunan gedung ditetapkan untuk:
   (a) Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka pendek maksimum 6 (enam) bulan seperti bangunan gedung untuk pameran dan *mock up*, diberi indeks sebesar 0,40
   (b) Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan sementara jangka menengah maksimum 3 (tiga) tahun seperti kantor dan gudang proyek, diberi indeks sebesar 0,70
   (c) Bangunan gedung dengan masa pemanfaatan lebih dari 3 (tiga) tahun, diberi indeks sebesar 1,00

b) Bangunan gedung di bawah permukaan tanah (*basement*), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan arana umum.
Untuk bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung ditetapkan indeks pengali tambahan sebesar 1,30 untuk mendapatkan indeks terintegrasi.

2) Prasarana bangunan gedung
Indeks prasarana bangunan gedung rumah tinggal tunggal sederhana meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana, bangunan gedung fungsi keagamaan, serta bangunan gedung kantor milik Negara ditetapkan sebesar 0,00.

Untuk konstruksi prasarana bangunan gedung yang tidak dapat dihitung dengan satuan, dapat ditetapkan dengan prosentase terhadap harga Rencana Anggaran Biaya sebesar 1,75 %.

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN IV PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

TABEL PENETAPAN INDEKS TERINTEGRASI
PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB UNTUK BANGUNAN GEDUNG

FUNGSI		KLASIFIKASI				WAKTU PENGGUNAAN	
Parameter	Indeks	Parameter	Bobot	Parameter	Indeks	Parameter	Indeks
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Hunian	0,05 / 0,5 *)	1. Kompleksitas	0,25	a. Sederhana	0,40	1. Sementara jangka pendek	0,40
2. Keagamaan	0,00			b. Tidak sederhana	0,70	2. Sementara jangka menengah	0,70
3. Usaha	3,00			c. Khusus	1,00	3. Tetap	1,00
4. Sosial dan Budaya	0,00 / 1,00 **)	2. Permanensi	0,20	a. Darurat	0,40		
5. Khusus	2,00			b. Semi permanen	0,70		
6. Lebih dari satu fungsi	4,00			c. Permanen	1,00		
		3. Risiko kebakaran	0,15	a. Rendah	0,40		
				b. Sedang	0,70		
				c. Tinggi	1,00		
		4. Zonasi					
		5. gempa	0,15	a. Zona I / minor	0,10		
				b. Zona II / minor	0,20		
				c. Zona III / sedang	0,40		
				d. Zona IV / sedang	0,50		
				e. Zona V / kuat	0,70		
				f. Zona VI / kuat	1,00		
		6. Lokasi	0,10	a. Renggang	0,40		
		(kepadatan bangunan		b. Sedang	0,70		
		gedung)		c. Padat	1,00		

FUNGSI		KLASIFIKASI		WAKTU PENGGUNAAN			
Parameter	Indeks	Parameter	Bobot	Parameter	Indeks	Parameter	Indeks
1	2	3	4	5	6	7	8
		7. Ketinggian bangunan gedung	0,10	a. Rendah b. Sedang c. Tinggi	0,40 0,70 1,00		
		8. Kepemilikan	0,10	a. Negara/Yayasan b. Perorangan c. Badan usaha swasta	0,40 0,70 1,00		

CATATAN :

1. *) Indeks 0,05 untuk rumah tinggal tunggal, meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana.
2. **) Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk pelayanan jasa umum, dan jasa usaha.
3. Bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung di bawah permukaan tanah (basement), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan sarana umum diberi indeks pengali tambahan 1,30.

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN V PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

TABEL PENETAPAN INDEKS PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB UNTUK PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT	RUSAK SEDANG	*)
			Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6	7
1	Konstruksi pembatas/ penahan/pengaman	a. Pagar b. Tanggul / retaining wall c. Turap batas kavling/persil	1,00	0,65	0,45	0,00
2	Konstruksi penanda masuk lokasi	a. Gapura b.Gerbang	1,00	0,65	0,45	0,00
3	Konstruksi perkerasan	a. jalan b. Lapangan upacara c. Lapangan olah raga terbuka	1,00	0,65	0,45	0,00
4	Konstruksi penghubung	a. Jembatan b. Box culvert	1,00	0,65	0,45	0,00
5	Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah	a. Kolam Renang b. Kolam pengolahan air c. Reservoir di bawah tanah	1,00	0,65	0,45	0,00
6	Konstruksi menara	a. Menara antena b. Menara reservoir c. Cerobong	1,00	0,65	0,45	0,00

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT	RUSAK SEDANG	*)
			Indeks	Indeks	Indeks	Indeks
1	2	3	4	5	6	7
7	Konstruksi monument	a. Tugu b. Patung	1,00	0,65	0,45	0,00
8	Konstruksi instalasi / gardu	a. Instalasi listrik b. Instalasi telepon / komunikasi c. Instalasi pengolahan	1,00	0,65	0,45	0,00
9	Konstruksi reklame/papan nama	a. Billboard b. Papan iklan c. Papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar)	1,00	0,65	0,45	0,00

Catatan :
1. *) Indeks 0,00 untuk prasarana bangunan gedung keagamaan, rumah tinggal tunggal, bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk pelayanan jasa umum, dan jasa usaha.
2. RB = Rusak Berat
3. RS = Rusak Sedang
4. Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN VI PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

DAFTAR KODE DAN INDEKS PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IMB

1000	**BANGUNAN GEDUNG**	
1100	**LINGKUP PEMBANGUNAN**	
1100	**Pembangunan baru**	**1,00**
1120	Rehabilitasi/Renovasi	
1121	Rehabilitasi/Renovasi sedang	0,45
1112	Rehabilitasi/Renovasi berat	0,65
1130	Pelestarian	
1131	1131 Pelestarian pratama	0,65
1132	Pelestarian madya	0,45
1133	Pelestarian utama	0,30
1200	**FUNGSI**	
1210	Hunian	0.05/0.50*
1220	Keagamaan	0,00
1240	Usaha	3,00
1250	Sosial dan Budaya	0.00/1.00*
1260	Khusus	2,00
1270	Ganda	4,00
1300	**KLASIFIKASI**	
1310	Kompleksitas	0,25
1311	Sederhana	0,40
1312	Tidak Sederhana	0,70
1313	Khusus	1,00
1320	**Permanensi**	**0,20**
1321	Darurat	0,40
1322	Semi permanen	0,70
1323	Permanen	1,00
1330	**Risiko Kebakaran**	**0,15**
1331	Rendah	0,40
1332	Sedang	0,70
1333	Tinggi	1,00
1340	**Zonasi Gempa**	**0,15**
1341	Zona I/ minor	0,10
1342	Zona II/ minor	0,20
1343	Zona III/ sedang	0,40
1344	Zoan IV/ sedang	0,50
1345	Zona V/ kuat	0,70
1346	Zoan VI/ kuat	1,00

2000	**PRASARANA BANGUNAN GEDUNG**	
2100	**LINGKUP PEMBANGUNAN**	
2110	**Pembangunan baru**	**1,00**
2120	Rehabilitasi	
2121	Rehabilitasi Sedang	0,45
2212	Rehabilitasi berat	0,65
2200	**JENIS PRASARANA**	
2210	Konstruksi Pembatas/penahan/pengaman	1,00
2211	- pagar	
2212	-Tanggul/retaining wall	
2213	-Turap batas kavling/persil	
2214	- ***	
2220	Konstruksi penanda masuk	1,00
2221	- gapura	
2222	- Gerbang	
2223	- ***	
2230	Konstruksi perkerasan	1,00
2231	- Jalan	
2232	- Lapangan Parkir	
2233	-Lapangan Upacara	
2224	- Lapangan Olah Raga Terbuka	
2225	- ***	
2240	Konstruksi penghubung	1,00
2241	- Jembatan	
2242	- Box Culvert	
2243	- ***	
2250	**Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah**	1,00
2251	- Kolam Renang	
2252	- Kolam pengolahan air	
2253	- Reservoir air bawah tanah	
2254	- ***	
2260	**Konstruksi Menara**	1,00
2261	- Menara antena	
2262	- Menara resevoir	
2263	- Cerobong	
2264	- ***	
2270	**Konstruksi Monumen**	1,00

1350	**Lokasi (kepadatan bangunan gedung)**	**0,10**	2271	- Tugu	
			2272	- Patung	
1351	Rendah	0,40	2273	- ***	
1352	Sedang	0,70	**2280**	**Konstruksi Instalasi**	1,00
1353	Padat	0,10	2281	- Instalasi Listrik	
1360	**Ketinggian Bangunan Gedung**	**0,10**	2282	- Instalasi telepon/komunikasi	
1361	Rendah	0,40	2283	- Instalasi pengolahan	
1362	Sedang	0,70	2284	- ***	
1363	Tinggi	1,00	**2290**	**Konstruksi reklame/papan nama**	
1370	**Kepemilikan**	**0,50**	2291	- Bilboard	
1371	Negara/yayasan	0,40	2292	- Papan Iklan	
1372	Perorangan	0,70	2293	- papan Nama	
1373	Badan Usaha	1,00	2294	- ***	
1400	**Waktu Pengggunaan Bangunan Gedung**				
1410	Sementara jangka pendek	0,40			
1420	Sementara jangka menengah	0,70			
1430	tetap	1,00			

Catatan:

1.*) Indeks 0,05 untuk rumah tinggal tunggal, meliputi rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, dan rumah deret sederhana.

2.**) Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk pelayanan umum dan jasa usaha, serta bangunan gedung untuk instalasi, dan laboratorium khusus.

3 Bangunan gedung, atau bagian bangunan gedung di bawah permukaan tanah (basement), di atas/bawah permukaan air, prasarana, dan sarana umum diberi indeks pengali tambahan 1,30.

4.***) Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN VII PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014.
TANGGAL : 19 Desember 2014

TABEL SATUAN RETRIBUSI IMB

NO	JENIS BANGUNAN	SATUAN	HARGA SATUAN RETRIBUSI	
			Kab. besar/sedang, kota metropolitan (Rp.)	Kab. kecil, kota sedang/kecil (Rp.)
1	2	3	4	5
1	Bangunan gedung *)	m2	Ditetapkan oleh Pemerintah Daerah	Ditetapkan oleh Pemerintah Daerah
2	Prasarana bangunan gedung			
	a. Konstruksi pembatas/ pengaman/penahan	m'		
	b. Konstruksi penanda masuk	m2 atau unit standar		
	c. Konstruksi perkerasan	m2		
	d. Konstruksi penghubung	m2 atau unit standar		
	e. Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah	m2		
	f. Konstruksi menara	unit dan pertambahannya		

g. Konstruksi monumen	unit dan pertambahannya
h. Konstruksi instalasi/gardu	m2
i. Konstruksi reklame/papan nama	unit dan pertambahannya

Catatan:

*) Luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom.

- Luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung, dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya.
- Luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya.
- Luas bagian bangunan gedung seperti seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut.
- Luas overstek/luifel dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut.
- Harga satuan retribusi bangunan gedung hanya 1 (satu) tarif.

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN VIII PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

(Contoh)
Lampiran a
Keputusan Bupati Dairi
Nomor ..... Tanggal.....

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Fungsi bangunan gedung : *SOSIAL DAN BUDAYA*
Jenis bangunan gedung : *RUMAH SAKIT*
Nama bangunan gedung : *RUMAH SAKIT* .....
Atas nama/Pemilik : *YAYASAN* .....

		Indeks
1000	**BANGUNAN GEDUNG**	
1100	**LINGKUP PEMBANGUNAN**	
1110	**Pembangunan baru**	**1,00**
1200	**FUNGSI**	
1240	Sosial dan Budaya / Rumah Sakit	1,00
1300	**KLASIFIKASI**	
1310	**Kompleksitas**	**0,25**
1313	Khusus	1,00
1320	**Permanensi**	**0,20**
1323	Permanen	1,00
1330	**Risiko kebakaran**	**0,15**
1332	Sedang	0,70
1340	**Zonasi gempa**	**0,15**
1343	Zona III / sedang	0,70
1350	**Lokasi (kepadatan bangunan gedung)**	**0,10**
1352	Sedang	0,70
1360	**Ketinggian bangunan gedung**	**0,10**
1362	Sedang	0,70
1370	**Kepemilikan**	**0,05**
1373	Badan Usaha	1,00
1400	**WAKTU PENGGUNAAN**	
1430	Tetap	1,00

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO

LAMPIRAN IX PERATURAN DAERAH KABUPATEN DAIRI
NOMOR : 13 TAHUN 2014
TANGGAL : 19 Desember 2014

(Contoh)
Lampiran b
Keputusan Bupati Dairi
Nomor ..... Tanggal.....

PENGHITUNGAN BESARNYA RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG

Fungsi bangunan gedung : *SOSIAL DAN BUDAYA*
Jenis bangunan gedung : *RUMAH SAKIT*
Nama bangunan gedung : *RUMAH SAKIT **DOS ROHA***
Atas nama/Pemilik : *YAYASAN **SEHAT SEJAHTERA***

1. INDEKS PENGHITUNGAN RETRIBUSI IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG BERDASARKAN FUNGSI DAN KLASIFIKASI

a. Daftar Indeks bangunan gedung yang dimaksud.

1000	**BANGUNAN GEDUNG**	
1100	**LINGKUP PEMBANGUNAN**	
1110	**Pembangunan Baru**	**1,00**
1200	**FUNGSI**	
1240	Sosial dan Budaya / Rumah Sakit	**1,00**
1300	**KLASIFIKASI**	
1310	**Kompleksitas**	**0,25**
1313	Khusus	1,00
1320	**Permanensi**	**0,20**
1323	Permanen	1,00
1330	**Risiko kebakaran**	**0,15**
1332	Sedang	0,70
1340	**Zonasi gempa**	**0,15**
1343	Zona V / Kuat	0,70
1350	**Lokasi (kepadatan bangunan gedung)**	**0,10**
1352	Sedang	0,70
1360	**Ketinggian bangunan**	**0,10**
1362	Sedang	0,70
1370	**Kepemilikan**	**0,05**
1373	Yayasan	0,40
1400	**WAKTU PENGGUNAAN**	
1430	Tetap	1,00

2000	**PRASARANA BANGUNAN GEDUNG**	
2100	**LINGKUP PEMBANGUNAN**	
2110	**Pembangunan baru**	**1,00**
2210	**Konstruksi pembatas**	
221.*	Turap	
2220	**Konstruksi penanda masuk**	
222.*	Gerbang	1,00
2230	**Konstruksi perkerasan**	
223.*	Parkir dan jalan	1,00
2240	**Konstruksi penghubung**	
224.*	*Box culvert*	1,00
2250	**Konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah**	
225.*	*Waste water treatment plant*	1,00
2260	**Konstruksi menara**	
226.*	*Water tower*	1,00
2290	**Konstruksi reklame/papan nama**	
229*	Papan nama	1,00

b. Indeks terintegrasi bangunan gedung:
1,00 x {(0,25 x 1,00)+(0,20 x 1,00)+(0,15 x 0,70) +(0,15 x 0,70)+ (0,10 x 0,70)+(0,10 x 0,70)+ (0,05 x0,40)} x 1,00 = **0,82**

BUPATI DAIRI,

KRA. JOHNNY SITOHANG ADINEGORO