



BUPATI LABUHANBATU SELATAN
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN
NOMOR 3 TAHUN 2016

TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI LABUHANBATU SELATAN,

- Menimbang : a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
- b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus berlandaskan pada Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Labuhanbatu Selatan;
- c. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2008 Tentang Pembentukan Kabupaten Labuhanbatu Selatan di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 95, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4868);
4. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN
dan
BUPATI LABUHANBATU SELATAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN
TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Bagian Kesatu
Pengertian

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Labuhanbatu Selatan.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan DPRD menurut azas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Labuhanbatu Selatan
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintah daerah.
6. Dinas adalah instansi teknis yang melaksanakan pembinaan bangunan gedung di Kabupaten Labuhanbatu Selatan.
7. Kepala Dinas adalah Kepala instansi teknis yang melaksanakan pembinaan bangunan gedung di Kabupaten Labuhanbatu Selatan.
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
10. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum.
11. Bangunan gedung khusus adalah bangunan teknis sipil lainnya yang tidak termasuk bangunan gedung, gedung umum dan gedung tertentu yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya seperti menara/tower telekomunikasi, menara transmisi, tanki bahan bakar, jembatan, billboard/ megatron dan instalasi pengolahan/pemanfaatan sumber daya alam.
12. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
13. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi Konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

14. Bangunan sementara adalah bangunan yang ditinjau dari konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
15. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
16. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
17. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah dan/atau memperbaiki bangunan yang ada termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
18. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
19. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
20. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan atau as pagar, tepi sungai yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
21. Koefisien Dasar Bangunan (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.
22. Koefisien Lantai Bangunan (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.
23. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
25. Lantai dasar bangunan adalah ketinggian lantai dasar yang diukur dari titik referensi tertentu.
26. Izin Penggunaan Bangunan selanjutnya disingkat IPB adalah Izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
27. Izin Penghapusan Bangunan (IHB) adalah Izin yang diberikan untuk menghapuskan/membongkar bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi, sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
28. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin yang diberikan untuk mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehab bangunan gedung.
29. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Daerah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
30. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
31. Tim Penasehat Teknis Bangunan adalah Tim Independen yang anggotanya terdiri dari para ahli yang bertugas memberikan nasihat, pendapat dan masukan dalam menilai rancangan, pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan gedung.

32. Tim ahli bangunan gedung 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 yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
33. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
35. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
36. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
37. 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 sekurang-kurangnya 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:

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

Paragraf 3
Lingkup
Pasal 4

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

BAB II
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan mengenai pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.
- (2) Fungsi bangunan gedung di Kabupaten Labuhanbatu Selatan meliputi:
 - a. bangunan dengan fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
 - b. bangunan fungsi keagamaan dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
 - c. bangunan fungsi usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha;
 - d. bangunan fungsi sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
 - e. bangunan gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
 - f. bangunan gedung lebih dari satu fungsi.

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian di Kabupaten Labuhanbatu Selatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) butir (a) meliputi bangunan:
 - a. bangunan rumah tinggal tunggal;
 - b. bangunan rumah tinggal deret;
 - c. rumah tinggal susun;
 - d. rumah tinggal sementara.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan di Kabupaten Labuhanbatu selatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) butir (b) dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah keagamaan dapat berbentuk:
 - a. bangunan masjid, mushalla, langgar, surau;
 - b. bangunan gereja, kapel;
 - c. bangunan pura;
 - d. bangunan vihara;
 - e. bangunan kelenteng.
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha di kabupaten Labuhanbatu Selatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) butir (c) meliputi:
 - a. bangunan gedung perkantoran (perkantoran pemerintah, perkantoran niaga dan sejenisnya);
 - b. bangunan gedung perdagangan (pasar, pertokoan, dan sejenisnya);
 - c. bangunan gedung perindustrian (industri kecil, industri sedang, dan industri besar);
 - d. bangunan perhotelan (hotel, penginapan dan sejenisnya);
 - e. bangunan terminal (terminal bus, dan sejenisnya);
 - f. bangunan penyimpanan (gudang, gudang tempat parkir, dan sejenisnya);
 - g. bangunan pariwisata (wisata budaya, tempat rekreasi, dan sejenisnya).
- (4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) butir (d) meliputi:

- a. bangunan gedung pelayanan pendidikan (TK, SD/ sederajat, SMP/ sederajat dan SMA/ sederajat, perguruan tinggi/ akademi);
 - b. bangunan gedung kebudayaan (museum, gedung kesenian seperti istana kerajaan di Kotapinang);
 - c. bangunan pelayanan kesehatan (rumah sakit, puskesmas, pustu, posyandu dan sejenisnya),
 - d. bangunan gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga dan sejenisnya.
- (5) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) butir (e) meliputi bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/ atau mempunyai resiko bahaya tinggi dan penetapannya dilakukan oleh menteri terkait yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait.
- (6) Bangunan dengan fungsi khusus yang terdapat di Daerah sebagai mana yang dimaksud pada ayat (5) adalah bangunan dengan fungsi Gardu Induk dan Air Strike.
- (7) Bangunan gedung lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) butir (f) dengan fungsi utama kombinasi lebih dari satu fungsi dapat berbentuk:
- a. bangunan rumah – toko (ruko);
 - b. bangunan rumah – kantor (rukan);
 - c. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran; dan
 - d. bangunan gedung mal – apartemen – perkantoran – perhotelan.

Pasal 7

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan: tingkat permanensi, lokasi, ketinggian, luas dan/ atau status kepemilikan.
- (2) Menurut konstruksinya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan permanen;
 - b. bangunan semi permanen;
 - c. bangunan sementara/ temporer.
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. klasifikasi I yaitu bangunan yang berada di Pusat Kegiatan Lokal (Kotapinang);
 - b. klasifikasi II yaitu bangunan yang berada di Pusat Pelayanan Kawasan;
 - c. klasifikasi III yaitu bangunan yang berada di Pusat Pelayanan Lingkungan;
 - d. bangunan di kawasan khusus/ tertentu yaitu bangunan yang berada pada kawasan yang dianggap mempunyai nilai sejarah atau budaya yang ketetapannya akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati;
- (4) Menurut lokasinya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan di tepi jalan arteri primer;
 - b. bangunan di tepi jalan arteri sekunder;
 - c. bangunan di tepi jalan kolektor;
 - d. bangunan di tepi jalan lokal;
 - e. bangunan di tepi jalan-jalan lingkungan;
 - f. bangunan di tepi sungai yang telah bertanggul;
 - g. bangunan di tepi pantai, rawa dan tambak serta sungai yang tidak bertanggul.
- (5) Menurut ketinggiannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. bangunan bertingkat rendah (satu tingkat);
 - b. bangunan bertingkat sedang (dua lantai);
 - c. bangunan bertingkat tinggi (dua lantai keatas).

- (6) Menurut luasnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. bangunan kecil dengan luas kurang dari 100 m²;
 - b. bangunan menengah dengan luas 100-500 m²;
 - c. bangunan besar dengan luas di atas 500 m².
- (7) Menurut statusnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. bangunan pemerintah;
 - b. bangunan swasta/pribadi.

Pasal 8

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah daerah menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, dalam izin mendirikan bangunan berdasarkan RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.

Bagian Ketiga Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung disesuaikan dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW, RDTR, dan/atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh pemerintah pusat.

Pasal 10

Pemerintah Daerah menyelenggarakan pendataan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB III PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG Bagian Kesatu

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung laik fungsi, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.
- (5) Persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk bangunan adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada lokasi tertentu ditetapkan oleh pemerintah daerah sesuai dengan kondisi sosial dan budaya Kabupaten Labuhanbatu Selatan.

Pasal 12

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi-permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi tertentu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (5) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung, dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.
- (4) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam peraturan daerah dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif, yang meliputi:
 - a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Paragraf 2

Status Hak Atas Tanah

Pasal 14

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 pada ayat (1) butir a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai atau yang dibuktikan dengan akta jual beli atau akta/bukti kepemilikan lainnya yang sah.

- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) butir a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 15

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) butir b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai surat bukti kepemilikan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 16

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan gedung baru dilakukan bersamaan dengan proses izin mendirikan bangunan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh pemerintah daerah dalam melakukan pendataan bangunan gedung.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemerintah daerah mendaftarkan bangunan gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi bangunan gedung.

Paragraf 4
Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 17

- (1) Setiap orang yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) butir c adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan peruntukan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Bangunan yang didirikan harus sesuai dengan izin mendirikan bangunan yang diberikan.
- (4) Syarat-syarat untuk memperoleh IMB ditetapkan dengan keputusan bupati.
- (5) Dikecualikan dari kewajiban memiliki IMB di Daerah dalam hal pekerjaan:
 - a. pemeliharaan bangunan;
 - b. membuat lubang-lubang, ventilasi yang seluas-luasnya tidak lebih dari 0,6 meter bujur sangkar dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- (6) Pemerintah daerah wajib memberikan surat keterangan rencana tata ruang untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang mengajukan permohonan IMB.
- (7) Surat keterangan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
 - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;

- e. KDB maksimum yang diizinkan;
 - f. KLB maksimum yang diizinkan;
 - g. KDH minimum yang diwajibkan;
 - h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
 - i. jaringan utilitas kota.
- (8) Dalam surat keterangan rencana tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 5
IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air
dan/atau Prasarana/Sarana Umum
Pasal 18

- (1) Permohonan IMB untuk bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal.
- (2) IMB untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 6
Kelembagaan

Pasal 19

- (1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.
- (2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
- (3) Bupati dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal.
- (4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
 - a. efisiensi dan efektivitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
 - d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan
Paragraf 1
Umum
Pasal 20

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitek bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas
Bangunan Gedung

Pasal 21

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR);
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas.
- (3) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, meliputi persyaratan kepadatan, persyaratan ketinggian dan persyaratan bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Dinas menyediakan informasi kepada masyarakat tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya.

Pasal 22

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR, dan RTBL.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR, dan RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang telah ditetapkan.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kaveling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan.
- (5) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan.
- (6) Penetapan garis sempadan bangunan didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
- (7) Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan.

Bagian Keempat
Pembagian Zona di Kabupaten Labuhanbatu Selatan

Paragraf 1

Pasal 24

- (1) Arahan Zonafikasi Fisik
Penetapan peruntukan lokasi dan intensitas bangunan gedung didasarkan pada arahan zonasi berdasarkan sistem perkotaan/bagian wilayah perkotaan. Bangunan-bangunan yang akan didirikan pada Kecamatan dan dalam wilayah Kecamatan harus diselenggarakan sesuai dengan arahan peruntukan yang diatur dalam pembagian zona.

(2) Pembagian Zona

arahan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur dalam pembagian zona, adalah sebagai berikut:

- a. Zona I adalah zona permukiman perkotaan (kawasan ibukota kecamatan). Desa-desa yang termasuk pada zona ini adalah sebagai berikut:
 - Kotapinang;
 - Cikampak;
 - Langga Payung;
 - Silangkitang;
 - Tanjung Medan.
- b. Zona 2 adalah zona permukiman pedesaan. Desa-desa yang termasuk pada zona ini adalah sebagai berikut:
 - Padangrie;
 - Teluk Panji;
 - Pinang Dame;
 - Huta Godang;
 - Aek Kulim.
- c. Zona 3 adalah merupakan zona perkebunan. Yang termasuk zona perkebunan adalah perkebunan milik pemerintah, swasta dan masyarakat.

Peruntukan, Fungsi dan Klasifikasi Bangunan

Pasal 25

(1) Peruntukan, Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Zona I

- a. Permukiman Perkotaan berkepadatan sedang dan tinggi, dengan jumlah penduduk 67-478 jiwa/km².
- b. Bangunan-bangunan gedung untuk mendukung kegiatan perdagangan dan jasa, pendidikan, kesehatan, sosial dan pemerintahan, dengan pelayanan di tingkat Pusat Kegiatan Lokal (PKL) atau Pusat Pelayanan Kawasan (PPK).
- c. Permukiman yang semua telah ada di zona ini boleh diperluas, dikembangkan, dibangun baru, dan tingkatkan kualitasnya, terutama bahan bangunan dan desain.

(2) Peruntukan, Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Zona II

- a. Permukiman pedesaan dengan kegiatan utama pertanian, dan permukiman berkepadatan rendah, dengan jumlah penduduk 31 – 66 orang/ha.
- b. Bangunan-bangunan gedung yang mendukung kegiatan pertanian pangan dan perkebunan.
- c. Permukiman yang semula telah ada di zona ini boleh diperluas, dikembangkan, dibangun baru, dan tingkatkan kualitasnya terutama bahan bangunan dan desain.

(3) Peruntukan, Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Zona III

- a. Permukiman pedesaan dan permukiman perkotaan yang terbatas, dengan jumlah penduduk di bawah 31 orang/ha.
- b. Bangunan-bangunan gedung yang mendukung kegiatan pertanian tanaman pangan dan perkebunan.
- c. Permukiman yang semula telah ada di zona ini tidak boleh diperluas, namun boleh ditingkatkan kualitasnya, terutama bahan bangunan dan desain.

Paragraf 2

Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 26

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

(3) KDB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut :

No	Peruntukan	KDB
Zona I		
1	Permukiman	Permukiman padat 60% Permukiman sedang 40-50% Permukiman rendah 20%
2	Jasa Perdagangan	Besarnya KDB 40% bila terletak di : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder Besarnya KDB 60% bila terletak di : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder Besarnya KDB 80% bila terletak di : • Jalan lokal • Jalan lingkungan
3	Industri	KDB sebesar 60% bila berlokasi dekat jalan : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder KDB sebesar 70% bila berlokasi dekat : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder
Zona II		
1	Permukiman	Permukiman padat 60% Permukiman sedang 40-50% Permukiman rendah 20%
2	Jasa Perdagangan	Besarnya KDB 40% bila terletak di : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder Besarnya KDB 60% bila terletak di : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder Besarnya KDB 80% bila terletak di : • Jalan lokal • Jalan lingkungan
3	Industri	KDB sebesar 60% bila berlokasi dekat jalan : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder KDB sebesar 70% bila berlokasi dekat : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder
Zona III		
1	Permukiman	Permukiman padat 60% Permukiman sedang 40-50% Permukiman rendah 20%

No	Peruntukan	KDB
3	Industri	KDB sebesar 60% bila berlokasi dekat jalan : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder KDB sebesar 70% bila berlokasi dekat : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder

Pasal 27

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) KLB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut :

No	Peruntukan	KLB	Ketinggian
Zona I			
1	Permukiman padat	0.6 – 1.2	1-4 lantai
	Permukiman sedang	0.4 – 1.0	1-3 lantai
	Permukiman rendah	0.2 - 0.4	1-2 lantai
2	Jasa Perdagangan		
	• Jalan kolektor primer	0.7- 0.8	1-5 lantai
	• Jalan kolektor sekunder	0.8 - 1.6	1-4 lantai
	• Jalan lokal	1.7 - 1.5	1-3 lantai
	• Jalan lingkungan	1.6 – 1.4	1-2 lantai
3	Kawasan Industri dekat : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder	2.4	6 lantai
	Kawasan Industri dekat : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder	2.1	4 lantai
Zona II			
1	Permukiman padat	0.6 – 1.2	1-4 lantai
	Permukiman sedang	0.4 – 1.0	1-3 lantai
	Permukiman rendah	0.2 - 0.4	1-2 lantai
2	Jasa Perdagangan		
	• Jalan kolektor primer	0.7- 0.8	1-4 lantai
	• Jalan kolektor sekunder	0.8 - 1.6	1-3 lantai
	• Jalan lokal	1.7 - 1.5	1-2 lantai
	• Jalan lingkungan	1.6 – 1.4	1-2 lantai
3	Kawasan Industri dekat : • Jalan arteri primer • Jalan arteri sekunder	2.4	4 lantai
	Kawasan Industri dekat : • Jalan kolektor primer • Jalan kolektor sekunder	2.1	3 lantai
Zona III			
1	Permukiman padat	0.6 – 1.2	1-4 lantai
	Permukiman sedang	0.4 – 1.0	1-3 lantai
	Permukiman rendah	0.2 - 0.4	1-2 lantai

No	Peruntukan	KLB	Ketinggian
2	Jasa Perdagangan		
	· Jalan kolektor primer	0.7- 0.8	1-4 lantai
	· Jalan kolektor sekunder	0.8 - 1.6	1-3 lantai
	· Jalan lokal	1.7 - 1.5	1-2 lantai
	· Jalan lingkungan	1.6 – 1.4	1-2 lantai
3	Kawasan Industri dekat :		
	· Jalan arteri primer	2.4	4 lantai
	· Jalan arteri sekunder		
	Kawasan Industri dekat :		
	· Jalan kolektor primer	2.1	3 lantai
	· Jalan kolektor sekunder		

Pasal 28

- (1) GSB untuk bangunan di sepanjang jalan arteri primer, jalan arteri skunder, jalan kolektor, jalan lokal/lingkungan, ditentukan berdasarkan ukuran Daerah Milik Jalan (Damija), yaitu :
 - a. Jalan arteri primer, untuk tempat tinggal, sosial, ibadah dan usaha yaitu minimum sebesar 10 m dan maksimum 15 meter dari batas Damija (ROW) dan untuk kegiatan industri 15 meter dari batas Damija (ROW);
 - b. Jalan arteri sekunder, untuk tempat tinggal, sosial, ibadah dan usaha yaitu minimum sebesar 10 m dan maksimum 15 meter dari batas Damija dan untuk kegiatan industri 15 meter dari batas Damija (ROW);
 - c. Jalan kolektor, untuk tempat tinggal, sosial, ibadah dan usaha yaitu sebesar 10 m dari batas Damija dan untuk kegiatan industri 10 meter dari batas Damija (ROW);
 - d. Jalan lokal/lingkungan, untuk tempat tinggal, sosial, ibadah dan usaha yaitu minimum sebesar 10 m dari batas Damija dan untuk kegiatan industri 10 meter dari batas Damija (ROW);
 - e. Jalan-jalan kampung dan lorong yaitu minimum sebesar 4 m dari batas Damija, kecuali jalan setapak dan gang kebakaran.
- (2) GSS di sepanjang sungai adalah 10 - 15 m dari pinggir sungai.
- (3) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas kavling.
- (4) Jarak bebas antar bangunan rumah tinggal sederhana:
 - a. Jarak massa/blok bangunan rumah tinggal sederhana dengan bangunan sekitarnya yang berbeda persil minimal 4 m.
 - b. Untuk bangunan rumah tinggal sederhana di dalam satu persil yang sama dengan ketinggian maksimal 8 m minimal 3 m dengan ketentuan air curahan tidak jatuh di atas tembok atau melewati tembok batas persil.
 - c. Untuk bangunan rumah tinggal sederhana dengan ketinggian diatas 8 m sekurang-kurangnya $\frac{1}{2}$ tinggi bangunan dikurangi 1 m dengan ketentuan air curahan tidak jatuh di atas tembok atau melewati tembok batas persil.
- (5) Jarak bebas antar bangunan gedung :
 - a. Jarak massa/blok bangunan gedung yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antar kavling minimum 4 meter;
 - b. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung yang satu dengan lainnya ditambah 0,5 m.
- (6) Jarak bebas bangunan rumah tinggal sederhana terhadap batas persil;
 - a. Batas samping minimal 2 m;
 - b. Batas belakang minimal 2 m.
- (7) Jarak bebas bangunan gedung terhadap batas persil;
 - a. Jarak massa/blok bangunan gedung terhadap batas persil minimal 2 m.

- b. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung dengan batas kavling ditambah 0,5 m.
- (8) Jarak bebas bangunan terhadap utilitas kota minimal 3 m.
- (9) Peil lantai dasar bangunan di atas permukaan jalan pada Zona I minimal 1 m, sedangkan pada zona lainnya 50 cm.

Paragraf 3
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 29

Persyaratan arsitek bangunan, baik rumah tinggal maupun bangunan gedung berlaku sama untuk semua zona, yakni dengan memperitmbangkan kaidah-kaidah estitika bentuk, karakteristik arsitektur, kaidah-kaidah agama, sosial, dan budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 30

- (1) 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.
- (2) Bangunan yang didirikan bercirikan kebiasaan setempat.
- (3) Bangunan gedung *modern* didirikan dengan menerapkan elemen tradisional/lokal.

Pasal 31

- (1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas seperti tersebut dalam Pasal 17 ayat (7) butir d.
- (2) Bila dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 m dari permukaan lantai, atau bukaan penuh bila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi 1,8 m di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m dari permukaan tanah.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apa pun.
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (5) Tinggi pagar yang merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau pembatas pandangan maksimal 7 m dari permukaan tanah.
- (6) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m, sedangkan untuk bangunan gedung maksimal 2,0 m di atas tanah pekarangan.
- (7) Pagar pada GSJ harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan dan persimpangan.

Pasal 32

- (1) Tata letak bangunan tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

- (2) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (3) Setiap bangunan baik langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.
- (4) Deretan bangunan dalam satu blok tidak boleh bergandengan hingga lebih dari 60 m, setiap 60 m panjang blok bangunan harus dipisahkan dengan jalan darurat sebagai akses penyelamatan.
- (5) Pembangunan bangunan rumah tinggal baru minimum 50 (lima puluh) unit rumah wajib dilengkapi prasarana lingkungan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial.
- (6) Bangunan rumah tinggal non tradisional dan gedung non rumah tinggal harus ditata dengan orientasi hadap selaras dengan pola dan arah jalan, sungai, dan topografi, serta orientasi matahari dan arah datangnya angin.

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (2) Setiap bangunan baik langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.

Pasal 34

- (1) Ruang terbuka hijau pekarangan (RTHP) sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan bangunan gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).
- (2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam Peraturan Daerah tentang RTRW atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketentuan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.
- (3) Sebelum persyaratan RTHP ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Bupati dapat menerbitkan penetapan sementara sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 35

- (1) Persyaratan ruang sempadan depan bangunan gedung harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan rencana rinci tata ruang kabupaten Labuhanbatu Selatandan/atau rencana tata bangunan dan lingkungan 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 36

- (1) Persyaratan tapak besmen terhadap lingkungan berupa kebutuhan besmen dan besaran Koefisien Tapak Besmen (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 di atas tanah dan atap besmen kedua harus berkedalaman sekurang kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 37

- (1) Daerah hijau bangunan (DHB) dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RHTP dengan luas maksimum 25% RHTP.

Pasal 38

Tata Tanaman meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 39

- (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 boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas dan tidak terganggu oleh sirkulasi kendaraan.
- (3) Sistem sirkulasi harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal bangunan gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 40

- (1) Pertandaan (*Signage*) yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kavling dan/atau ruang publik tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengaturan tentang pertandaan (signature) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 41

- (1) Pencahayaan ruang luar bangunan gedung harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi.
- (2) Pencahayaan yang dihasilkan harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 4

Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 42

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pembangunan gedung yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (AMDAL) sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pembangunan gedung yang tidak termasuk dalam kriteria wajib AMDAL, wajib memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Surat Pernyataan Kesanggupan Pengelolaan dan

Pemantauan Lingkungan Hidup (SPPL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 43

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam suatu Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Dalam menyusun RTBL Pemerintah Kabupaten akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) RTBL sebagaimana dimaksud ayat (1) akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun atau disesuaikan.

Bagian Kelima Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung Paragraf 1 Umum Pasal 44

- (1) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
- (2) Struktur bangunan direncanakan sedemikian rupa sehingga memenuhi persyaratan keamanan (*safety*), kelayakan (*serviceability*), keawetan (*durability*) dan ketahanan terhadap kebakaran (*fire resistance*).
- (3) Struktur bangunan direncanakan dan dilaksanakan sedemikian rupa sehingga apabila kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan benar-benar tercapai, keruntuhan yang terjadi menimbulkan kondisi struktur yang masih dapat mengamankan penghuni, harta benda dan masih dapat diperbaiki.
- (4) Struktur bangunan gedung beserta elemen-elemen strukturnya direncanakan mempunyai kekenyalan (daktilitas) yang memadai untuk menjamin tercapainya pola keruntuhan yang diharapkan.
- (5) Semua persyaratan struktur bangunan gedung sejauh belum mempunyai SNI yang berlaku, maka digunakan standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

Paragraf 2 Persyaratan Keselamatan Pasal 45

- (1) Bahan struktur yang digunakan, diusahakan semaksimal mungkin menggunakan dan menyesuaikan bahan baku dengan memanfaatkan kandungan lokal.
- (2) Bahan struktur yang dipakai sudah memenuhi semua persyaratan keamanan, termasuk keselamatan terhadap lingkungan dan pengguna bangunan, serta sesuai standar teknis (SNI) yang terkait.
- (3) Dalam hal bilamana bahan struktur bangunan belum mempunyai SNI, maka bahan struktur bangunan tersebut memenuhi ketentuan teknis yang sepadan dari negara/produsen yang bersangkutan.
- (4) Terpenuhinya persyaratan keamanan ini dibuktikan dengan melakukan pengetesan bahan yang bersangkutan di lembaga pengetesan yang berwenang.
- (5) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku untuk keperluan yang dimaksud.
- (6) Bahan prefabrikasi dirancang sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan, serta

mampu bertahan terhadap gaya-gaya yang mungkin terjadi pada saat pemasangan/pelaksanaan dan gaya-gaya yang mungkin bekerja selama umur struktur.

Pasal 46

- (1) Tata letak bangunan rumah tinggal sederhana diusahakan sederhana, simetris, seragam, dan satu kesatuan.
- (2) Bentuk bangunan yang tidak beraturan, diperbolehkan sepanjang tidak ada tonjolan/coakan yang melebihi 25 % dari panjang sisi di arah tonjolan/coakan. Dalam hal tonjolan/coakan tersebut melebihi 25 %, diupayakan terdiri atas beberapa bagian dengan siar dilatasi.

Pasal 47

- (1) Untuk menjamin perilaku struktur yang menguntungkan selama terjadinya suatu gempa, *lay-out* bangunan diusahakan agar sederhana dan simetris. Ketidakteraturan struktur baik dalam arah vertikal maupun horizontal (misalnya loncatan bidang muka dan perubahan kekakuan tingkat) yang berlebihan dihindari.
- (2) Ketentuan tersebut di atas diperhatikan terutama sekali untuk perencanaan bangunan yang diharapkan tetap berfungsi secara baik sesudah terjadinya suatu gempa, misalnya rumah sakit, pusat penyelamatan keadaan darurat, pusat pembangkit tenaga, pusat pemadam kebakaran, bangunan air minum, fasilitas radio dan televisi dan bangunan sejenis lainnya.
- (3) Untuk bangunan gedung yang tidak beraturan, pengaruh gempa terhadapnya dianalisis secara dinamik. Kemungkinan terjadinya efek puntir pada bangunan yang tidak beraturan yang dapat menimbulkan gaya geser tambahan pada unsur-unsur vertikal akibat gempa diperhitungkan pada perencanaan struktur tersebut.

Pasal 48

- (1) Bangunan bawah mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas tanpa mengalami penurunan yang berlebihan.
- (2) Bangunan bawah direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata.
- (3) Bangunan bawah diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas untuk menghindari kegagalan struktur yang dini, khususnya akibat terjadinya suatu gempa.

Pasal 49

- (1) Bangunan atas mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan.
- (2) Bangunan atas direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.
- (3) Bangunan atas merupakan satu kesatuan yang utuh baik dalam arah vertikal maupun horizontal.
- (4) Bangunan atas merupakan satu kesatuan yang utuh dengan bangunan bawah sehingga dapat meneruskan gaya dengan selamat ke struktur bawah. Untuk itu hubungan antara bangunan atas dan bawah perlu direncanakan dengan baik, khususnya terhadap pengaruh gaya horizontal seperti gaya gempa.

Pasal 50

- (1) Untuk menjamin tercapainya pola keruntuhan yang diharapkan apabila suatu gempa terjadi, maka struktur bangunan gedung dan semua elemennya direncanakan dan diberi pendetailan sedemikian rupa.
- (2) Lokasi terbentuknya sendi plastis yang disyaratkan untuk keperluan pemencaran energi dipilih dan diberi pendetailan sedemikian rupa, sehingga elemen struktur tersebut berperilaku duktail. Sedangkan unsur-unsur lainnya diberi kekuatan cadangan yang memadai untuk menjamin agar mekanisme pemencaran energi yang telah direncanakan benar-benar terjadi.
- (3) Semua bagian dari struktur diikat bersama, baik dalam bidang vertikal maupun horizontal, sehingga gaya-gaya dari semua elemen struktur, termasuk elemen struktur dan non-struktur, yang diakibatkan adanya gempa dapat diteruskan sampai struktur pondasi.
- (4) Setiap unsur sekunder, arsitektur serta instalasi mesin dan listrik ditambat erat kepada struktur bangunan gedung dengan alat penambat yang duktail dan mempunyai kekuatan tambat yang memadai.

Pasal 51

- (1) Sambungan direncanakan sedemikian rupa agar mampu meneruskan gaya dari satu bagian struktur ke bagian elemen lainnya.
- (2) Dihindari pemutusan sambungan antara pondasi dengan kolom.
- (3) Kegagalan ditempat sambungan dihindarkan dengan cara memberi faktor keamanan yang lebih besar pada sambungan.
- (4) Terjadinya konsentrasi tegangan pada daerah sambungan dihindarkan.
- (5) Apabila direncanakan akan dilakukan penambahan/perluasan bangunan gedung dikemudian hari, maka sambungan perlu direncanakan sedemikian rupa sehingga bangunan lama dan baru merupakan satu kesatuan struktur yang utuh. Sebelum dilakukan penambahan bangunan gedung, tempat sambungan dilindungi dari pengaruh luar yang bersifat merugikan.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.
- (2) Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.
- (3) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau dalam bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
- (5) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku yaitu:
 - a. ketentuan teknis pengamanan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
 - b. ketentuan teknis manajemen penanggulangan kebakaran di perkotaan;
 - c. standar nasional indonesia (SNI) tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung;

Pasal 53

- (1) Setiap bangunan atau yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya diperhitungkan mempunyai risiko terkena sambaran petir, diberi instalasi penangkal petir.

- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Pemasangan penangkal petir diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku, antara lain SNI 03-3990 Tata Cara Instalasi Penangkal Petir untuk Bangunan dan SNI 03-3991 Tata Cara Instalasi Penyalur Petir.
- (4) Hal-hal yang belum diatur dalam peraturan tersebut di atas baik yang menyangkut perhitungan maupun peralatan dan instalasinya, mengacu standar baku antara lain *Standar International Electrical Committee*.

Pasal 54

- (1) Suatu instalasi penangkal petir dapat melindungi semua bagian dari bangunan gedung, termasuk manusia yang ada di dalamnya, dan instalasi serta peralatan lainnya terhadap bahaya sambaran petir.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung, memperhatikan arsitektur bangunan gedung, tanpa mengurangi nilai perlindungan yang efektif terhadap sambaran petir.
- (3) Instalasi penangkal petir disesuaikan dengan adanya perluasan atau penambahan bangunan gedung.

Pasal 55

- (1) Instalasi penangkal petir diperiksa dan dipelihara secara berkala, dengan pemeriksaan.
- (2) Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan gedung, bagian atau peralatan dan perlengkapan bangunan yang mengalami kerusakan.

Pasal 56

Sistem dan penempatan instalasi listrik arus kuat harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (2) Bangunan yang menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik selain dari PLN atau menggunakan pembangkit tenaga listrik darurat penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (3) Bangunan dan ruang khusus yang tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

Pasal 58

Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik.

Pasal 59

- (1) Instalasi listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (2) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada PT.PLN.

Pasal 60

Instalasi lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini wajib mengikuti ketentuan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, bangunan dan lingkungannya.

Pasal 61

Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plumbing serta instalasi lainnya wajib dikerjakan secara aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 62

Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 63

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat.
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

- (1) Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

- (3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (4) Pencahayaan buatan harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.
- (5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.
- (7) Pencahayaan alami dan buatan diterapkan pada ruangan baik di dalam bangunan maupun di luar bangunan gedung.
- (8) Kebutuhan Pencahayaan mengikuti Persyaratan Teknis sesuai dengan standar Nasional Indonesia dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (9) Mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, operasi dan pemeliharaan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung dalam hal belum mempunyai SNI, maka digunakan standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 65

Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, 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 66

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih, kualitas air bersih, sistem distribusi, dan penampungannya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya serta yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Kualitas air bersih memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (4) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.
- (5) Penampungan air bersih dalam bangunan gedung diupayakan sedemikian rupa agar menjamin kualitas air dan memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Persyaratan Teknis Sistem Penyediaan Air Bersih
 - a. Sistem penampungan air bersih, sistem plambing, penggunaan pompa, penyediaan air panas dan distribusi air bersih mengikuti persyaratan teknis yang berlaku.
 - b. Pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan sistem penyediaan air bersih mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.
- (7) Sistem Pembuangan Air Kotor/Limbah
 - a. sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya;
 - b. pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan;

- c. pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya;
 - d. air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tinggal dan non rumah tinggal;
 - e. persyaratan teknis air limbah mengikuti persyaratan teknis yang berlaku.
- (8) Sistem penyediaan air bersih komunal disediakan pada permukiman bila tidak tersedia sistem penyediaan air bersih secara individual. Penyediaan air bersih secara komunal dilayani melalui hidran umum.
 - (9) Perancangan hidran umum/kran umum didasarkan atas kebutuhan yaitu setiap kran dapat melayani antara 30 ltr/orang/hari sampai dengan 50 ltr/orang/hari.
 - (10) Untuk sumber air dari sumur gali atau sumur pompa tangan, diperhitungkan setiap sumur dapat melayani 10 kepala keluarga.

Pasal 67

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Pengolahan dan penyaluran air hujan mengikuti persyaratan teknis yang berlaku:
 - a. tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.
 - b. pemeriksaan, pengujian, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung dilakukan secara berkala untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran dan standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah 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) Ketentuan pengelolaan sampah adalah :
 - a. Sumber sampah permukiman berasal dari : perumahan, toko, ruko, pasar, sekolah, tempat ibadah, jalan, hotel, rumah makan dan fasilitas umum lainnya.
 - b. Kriteria besaran timbulan sampah untuk rumah tinggal di Kabupaten Labuhanbatu Selatan adalah 2,1 ltr/orang/hari, sedangkan untuk non-rumah tinggal 24 ltr/unit/hari.

- c. Setiap bangunan baru dan atau perluasan bangunan dilengkapi dengan fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
 - d. Bagi pengembang perumahan yang membangun $\pm$ 50 unit rumah wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir sampah bergabung dengan sistem yang sudah ada.
 - e. Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang, memanfaatkan kembali beberapa jenis sampah seperti botol bekas, kertas, kertas koran, kardus, aluminium, kaleng, wadah plastik dan sebagainya.
 - f. Sampah basah (organik) dapat digunakan sebagai kompos dengan mengacu pada persyaratan yang ada Pedoman Teknik Nomor Pd-T-15-2003 Tata Cara Pemasangan dan Pengoperasian Komposter Rumah Tangga dan Komunal.
 - g. Sampah Bahan Beracun dan Berbahaya (B3) adalah buangan yang bersifat mudah meledak, mudah terbakar, infeksius, korosif, reaktif, dan beracun harus diolah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Persyaratan Teknis Pengolahan Sampah mengikuti pedoman teknis, persyaratan teknis, dan standar baku yang berlaku.
 - (6) Wadah komunal disediakan bagi pemukiman yang sulit dijangkau oleh alat angkut dan pemukiman yang tidak teratur.
 - (7) Penyediaan secara komunal dapat dilakukan oleh instansi berwenang atau swadaya masyarakat maupun pihak swasta.
 - (8) Wadah komunal ditempatkan sedekat mungkin dengan sumber sampah, tidak mengganggu pemakai jalan atau sarana umum lainnya, di ujung gang atau jalan kecil, fasilitas umum dan jarak antar wadah sampah untuk pejalan kaki minimal 100 m.
 - (9) Pola pengumpulan komunal terdiri dari : pola komunal langsung dan pola komunal tidak langsung.
 - (10) Frekuensi pengumpulan dilakukan terpisah antara sampah basah (organik) dan sampah kering (anorganik). Frekuensi pengumpulan untuk sampah basah setiap hari, maksimal setiap 2 hari sekali, sedangkan untuk sampah kering dapat dilakukan setiap 3 hari sekali.

Pasal 69

- (1) MCK (mandi, cuci, kakus) umum dibangun di permukiman yang tidak tersedia fasilitas MCK pribadi.
- (2) Pemilihan lokasi MCK umum hendaknya memperhatikan lokasi mudah dijangkau dan dapat dibangun di daerah yang sempit.
- (3) Terdapat sumber air, baik dari PAM atau sumur.
- (4) Banyaknya ruangan pada setiap satu kesatuan MCK umum untuk jumlah pemakai tertentu dapat menampung pelayanan pada jam-jam sibuk.
- (5) Sistem plambing pada MCK umum mengikuti sistem plambing air bersih dan air limbah.
- (6) Bangunan MCK umum dipisahkan antara MCK untuk orang laki-laki dengan MCK untuk orang perempuan.
- (7) Tata cara perencanaan bangunan MCK umum mengacu pada SNI 03-2399 tata cara perencanaan bangunan MCK umum.
- (8) Pengolahan limbah dari MCK umum dilakukan menggunakan septik tank, dengan kapasitas yang ditentukan berdasarkan jumlah pemakai MCK, kecuali tersedia saluran air limbah umum kota. Jarak tangki septik dan resapan dengan sumber air bersih minimal 10 m mengacu pada SNI-03-6379 Spesifikasi dan tata cara pemasangan perangkat bau.

Pasal 70

- (1) Rancangan sistem distribusi gas medik, pemilihan bahan dan konstruksinya disesuaikan dengan penggunaannya.
- (2) Instalasi pemipaan untuk bangunan gedung mengikuti peraturan yang berlaku dari instansi yang berwenang, atau ketentuan lainnya sepanjang tidak bertentangan.
- (3) Instalasi gas medik dilengkapi dengan *biofilter*, khususnya untuk instalasi pipa oksigen, pipa Nitrous Oksida dan pipa udara tekan.
- (4) Instalasi gas medik dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas dan dilengkapi dengan sistem isyarat tanda kebocoran gas.
- (5) Kebutuhan gas medik disesuaikan dengan kebutuhan untuk pasien rawat inap dan kebutuhan lain, seperti untuk ruang bedah *orthopedi*, peralatan rawat gigi dan sebagainya.
- (6) Instalasi gas beserta kelengkapannya diperiksa dan diuji sebelum digunakan, dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang, sesuai dengan SNI 03-7011 tentang Keselamatan pada Bangunan Fasilitas Pelayanan Kesehatan.

Pasal 71

- (1) Bahan bangunan gedung yang digunakan harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/ beracun bagi kesehatan, aman bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (5) Persyaratan teknis penggunaan bahan bangunan, meliputi:
 - a. SNI 03-6861.1 Spesifikasi bahan bangunan – Bagian A: Bahan bangunan bukan logam;
 - b. SNI 03-6861.2 Spesifikasi bahan bangunan – Bagian B: Bahan bangunan dari besi/baja;
 - c. SNI 03-6861.3 Spesifikasi bahan bangunan – Bagian C: Bahan bangunan dari logam bukan besi.

Paragraf 4

Persyaratan Kenyamanan

Pasal 72

- (1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan keterhubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, harus mempertimbangkan :
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antarruang harus mempertimbangkan :
- fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/peralatan di dalam bangunan gedung;
 - sirkulasi antarruang horizontal dan vertikal; dan
 - persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 73

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.
- (2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan :
- fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

Pasal 74

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar harus mempertimbangkan :
- gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH;
 - pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:
- rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
 - keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

Pasal 75

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

Pasal 76

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus memakai fasilitas peredam kebisingan.

Paragraf 5

Persyaratan Kemudahan

Pasal 77

Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 78

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung 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.

Pasal 79

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.
- (3) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.
- (4) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (6) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
- (7) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (8) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas lima lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (9) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (10) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus tersedia lift kebakaran.
- (11) Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.

Pasal 80

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi menyelamatkan diri dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.

- (3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

Pasal 81

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar ke dan dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Pasal 82

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.
- (3) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (4) Standar ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat.
- (5) Dalam hal persyaratan diatas belum ada SNI-nya, dipakai standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

Paragraf 6

Pasal 83

Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi/EkstraTinggi/UltraTinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air

Pasal 84

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
 - d. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
 - a. sesuai dengan RTRW;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan; dan

- e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan pencemaran;
 - d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan, dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.
- (4) Pembangunan bangunan gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
- a. sesuai dengan RTRW;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
 - c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau standar teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
 - d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi; dan
 - e. mempertimbangkan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat masyarakat.

Bagian keenam
Bangunan Gedung Adat
Paragraf I
Umum
Pasal 85

- (1) Bangunan gedung adat 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 dapat menetapkan persyaratan administratif dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah adat dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Kearifan Lokal
Pasal 86

Penyelenggaraan bangunan rumah adat selain memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 harus memperhatikan kearifan lokal dan sistem nilai yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.

Paragraf 3
Kaidah Tradisional

Pasal 87

- (1) Di dalam penyelenggaraan bangunan rumah adat pemilik bangunan gedung harus memperhatikan kaidah dan norma tradisional yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya.
- (2) Kaidah dan norma tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi aspek perencanaan, pembangunan, pemanfaatan gedung atau bagian dari bangunan gedung, arah/orientasi bangunan gedung, aksesoris pada bangunan gedung dan aspek larangan dan/atau aspek ritual pada penyelenggaraan bangunan gedung rumah adat.

Paragraf 4
Pemanfaatan Simbol Tradisional pada
Bangunan Gedung Baru

Pasal 88

- (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) Ketentuan lebih lanjut mengenai penggunaan simbol atau unsur tradisional pada bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung Adat/Tradisional

Pasal 89

- (1) Setiap rumah adat atau tradisional dibangun dengan mengikuti persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1).
- (2) Persyaratan lain yang bersifat khusus yang berlaku di lingkungan masyarakat hukum adatnya dapat melengkapi persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (3) Persyaratan bangunan gedung adat/tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis tersendiri untuk bangunan rumah ada dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Bangunan Gedung Darurat
Paragraf 1
Bangunan Gedung Semi Permanen dan Darurat

Pasal 90

- (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 Kedelapan
Bangunan Gedung di Lokasi yang Berpotensi Bencana Alam
Paragraf 1
Di Kawasan Rawan Gerakan Tanah

Pasal 91

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari gerakan tanah harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan gerakan tanah.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah dapat menetapkan peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana gelombang pasang.
- (3) Pemerintah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
- (4) Pemerintah dapat menetapkan persyaratan khusus tata cara pembangunan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi rawan gerakan tanah apabila daerah tersebut dinilai membahayakan.

Paragraf 2
Di Kawasan Rawan Banjir
Pasal 92

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana rawan banjir harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan banjir.
- (2) Dalam hal peraturan zonasi untuk kawasan rawan bencana banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi yang berpotensi rawan banjir dengan Keputusan Bupati.

Pasal 93

Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung tentang persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana rawan gerakan tanah dan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 dan Pasal 91 diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Paragraf I
Umum

Pasal 94

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Pasal 95

- (1) Pembangunan rumah tinggal sederhana diselenggarakan melalui proses perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.
- (2) Tata laksana penyelenggaraan rumah tinggal sederhana meliputi tata laksana pembangunan dan pemanfaatan.
- (3) Pembangunan rumah tinggal sederhana dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (4) Pembangunan rumah tinggal sederhana di tanah milik pihak lain dilakukan berdasarkan atas perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik rumah tinggal sederhana.
- (5) Penyelenggara pembangunan rumah tinggal sederhana berkewajiban memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi rumah tinggal.
- (6) Pembangunan rumah tinggal sederhana dapat dilaksanakan setelah rencana teknis rumah tinggal sederhana disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (7) Rencana teknis rumah tinggal sederhana yang diselenggarakan oleh lembaga non pemerintah, organisasi kemasyarakatan, perguruan tinggi, swasta, dalam rangka rehabilitasi dan rekonstruksi, sebelum dilaksanakan harus mendapat rekomendasi terlebih dahulu dari instansi teknis yang bertanggungjawab terhadap pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Labuhanbatu Selatan.

Pasal 96

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain, dalam hal pembangunan bangunan gedung di tanah milik pihak lain dilakukan berdasarkan atas perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (5) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB), kecuali bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (6) Tata cara pengesahan rencana teknis bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah.
- (7) Lingkup substansi tata laksana pedoman penyelenggaraan bangunan gedung adalah tata laksana penyelenggaraan bangunan rumah tinggal tidak sederhana dan bangunan gedung fungsi lainnya.
- (8) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (9) Persyaratan administratif meliputi status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB.

- (10) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kondisi sosial dan budaya setempat.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 97

- (1) Perencanaan teknis adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung, termasuk desain prototipe, mulai dari pembuatan prarencana sampai dengan dokumen rencana teknis untuk pelaksanaan konstruksi.
- (2) Bila perencanaan teknis rumah tinggal sederhana dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan, maka harus berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja, dengan lingkup kegiatan perencanaan teknis meliputi:
- a. pembuatan gambar prarencana;
 - b. pengembangan gambar rencana;
 - c. pembuatan gambar rencana detail;
 - d. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - e. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - f. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.
- (3) Bila perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan, maka lingkup kegiatan perencanaan 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.

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis

Pasal 98

- (1) Dokumen rencana teknis bangunan gedung dan rumah tinggal berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (2) Dokumen perencanaan teknis harus disusun berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam Bagian II Persyaratan Tata Bangunan dan Bagian III Persyaratan Keandalan.
- (3) Pengadaan jasa perencanaan teknis rumah tinggal dan bangunan gedung dilakukan melalui cara pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.
- (4) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4
Pengaturan Retribusi IMB

Pasal 99

- (1) Pengaturan retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (6) meliputi:
- a. jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi;
 - b. penghitungan besarnya retribusi IMB;
 - c. indeks penghitungan besarnya retribusi IMB;
 - d. harga satuan (tarif) retribusi IMB.

Pasal 100

- (1) Jenis kegiatan dan objek yang dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 butir a adalah setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah, dan memperbaiki/merehab bangunan gedung harusmendapat izin mendirikan bangunan (IMB) dari Bupati.
- (2) IMB diberikan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam RTRW dan Rencana Umum Tata Ruang Kota.
- (3) Bangunan yang didirikan, diperluas, diubah, dan diperbaiki/direhab harus sesuai dengan izin yang diberikan.
- (4) Permohonan izin mendirikan bangunan harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Sebelum mengajukan permohonan IMB, pemohon harus meminta keterangan tentang arahan perencanaan, secara cuma-cuma kepada Dinas tentang rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi :
 - a. peruntukan lahan;
 - b. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di atas/di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
 - c. garis sempadan yang berlaku;
 - d. koefisien Dasar Bangunan (KDB);
 - e. koefisien Lantai Bangunan (KLB);
 - f. koefisien Dasar Hijau (KDH);
 - g. persyaratan-persyaratan bangunan gedung;
 - h. persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan gedung;
 - i. hal-hal lain yang dipandang perlu.

Pasal 101

- (1) Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 huruf b meliputi:
 - a. komponen retribusi dan biaya;
 - b. besarnya retribusi;
 - c. tingkat penggunaan jasa.
- (2) Komponen retribusi dan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. retribusi administrasi IMB;
 - c. retribusi penyediaan formulir permohonan IMB;
- (3) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dihitung dengan penetapan berdasarkan:
 - a. lingkup butir komponen retribusi sesuai dengan permohonan yang diajukan;
 - b. lingkup kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100;
 - c. volume/besaran, indeks, harga satuan retribusi untuk bangunan gedung dan/atau prasarannya.

- (4) Tingkat penggunaan jasa atas pemberian layanan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan dan sesuai dengan cakupan kegiatannya.

Pasal 102

- (1) Indeks penghitungan besarnya retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 huruf c mencakup:
- a. penetapan indeks penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi;
 - b. skala indeks;
 - c. kode.
- (2) Penetapan indeks penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi bangunan gedung berdasarkan fungsi, klasifikasi setiap bangunan gedung dengan mempertimbangkan spesifikasi bangunan gedung;
 - b. indeks untuk penghitungan besarnya retribusi prasarana bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung;
 - c. kode dan indeks penghitungan retribusi IMB untuk bangunan gedung dan prasarana bangunan gedung.

Pasal 103

- (1) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 huruf d mencakup:
- a. harga satuan bangunan gedung;
 - b. harga satuan prasarana bangunan gedung.
- (2) Harga satuan (tarif) retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Bupati sesuai dengan tingkat kemampuan ekonomi masyarakat dan pertimbangan lainnya.
- (3) Harga satuan (tarif) IMB bangunan gedung dinyatakan per satuan luas (m²) lantai bangunan.
- (4) Harga satuan bangunan gedung ditetapkan berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- a. luas bangunan gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom;
 - b. luas teras, balkon dan selasar luar bangunan gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh sumbu-sumbunya;
 - c. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya;
 - d. luas bagian bangunan gedung seperti canopy dan pergola (tanpa kolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut;
 - e. luas overstek/luifel dihitung dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.
- (5) Harga satuan prasarana bangunan gedung dinyatakan per satuan volume prasarana berdasarkan ketentuan sebagai berikut:
- a. konstruksi pembatas/pengaman/penahan per m²;
 - b. konstruksi penanda masuk lokasi per m² atau unit standar;
 - c. konstruksi perkerasan per m²;
 - d. konstruksi penghubung per m² atau unit standar;
 - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah per m²;
 - f. konstruksi menara per unit standar dan pertambahannya;
 - g. konstruksi monumen per unit standar dan pertambahannya;
 - h. konstruksi instalasi/gardu per m²;

- i. konstruksi reklame per unit standar dan pertambahannya; dan
- j. konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung.

Pasal 104

- (1) Penghitungan besarnya IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100 ayat (1) merujuk pada Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Perhitugan retribusi IMB sebagaiman yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 1. Tidak Bertingkat.

No	Jenis Bangunan	Retribusi (Rp)						Ket
		Permanen			Semi Permanen			
		Lokal	Kolektor	Arteri	Lokal	Kolektor	Arteri	
1	Tempat Tinggal/M ²	0,50	0,60	0,70	0,50	0,60	0,70	
2	Tempat Usaha/M ²	0,50	0,60	0,70	0,50	0,60	0,70	
3	Fungsi Sosial/M ²	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	
4	Tempat Ibadah/M ²	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
5	Pagar/M ²	1,00	1,10	1,00	1,00	1,10	1,00	
6	Lantai Terbuka/ Jemuran M ²	-	-	-	-	-	-	

2. Bertingkat

Besarnya retribusi untuk tingkat dua dan seterusnya ditetapkan 70 % dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Pasal 105

- (1) IMB bangunan rumah tinggal dan bangunan gedung diberikan kepada pemohon setelah memenuhi persyaratan adiministratif dan teknis.
- (2) IMB bangunan rumah tinggal dan bangunan gedung diberikan atas keputusan Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima permohonan IMB yang lengkap harus memberikan keputusan menerima atau menolak permohonan IMB.
- (4) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat IMB Gedung dan rumah tinggal.
- (5) Perubahan nama pada dokumen IMB gedung dikenakan bea balik nama sesuai dengan peraturan yang berlaku.
- (6) IMB dapat diberikan dengan masa berlaku sementara oleh Bupati, atau pejabat yang ditunjuk untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

Pasal 106

IMB tidak diperlukan dalam hal:

- 1. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- 2. Membongkar bangunan gedung yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan.
- 3. Pemeliharaan konstruksi gedung dengan mengubah denah, konstruksi mau pun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin.
- 4. Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau tanaman-tanaman dengan syarat sebagai berikut :
 - a. ditempatkan di halaman belakang;
 - b. luas tidak lebih 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.
- 5. Membuat kolam hias, taman, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.
- 6. Membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam kelas tidak permanen.
- 7. Mendirikan bangunan yang sifatnya sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan.

8. Mendirikan perlengkapan bangunan yang perizinannya telah diperoleh selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 107

Permohonan IMB ditolak:

1. Apabila bangunan gedung yang didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung.
2. Bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam RTRW.
3. Apabila bangunan gedung akan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya.
4. Apabila bangunan gedung akan mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada.
5. Apabila rencana bangunan gedung tersebut menyebabkan terganggunya rencana jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
6. Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 108

Bupati dapat mencabut surat IMB apabila :

1. Pemegang izin tidak menjadi yang berkepentingan lagi.
2. Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan.
3. Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan.
4. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru.
5. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
6. Pencabutan Surat IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.
7. Sebelum Keputusan Bupati dikeluarkan, kepada pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya. Pemegang izin tidak menjadi yang berkepentingan lagi.

Pasal 109

- (1) Bupati atas permintaan pemilik bangunan gedung dapat mengubah nama pemegang surat IMB.
- (2) Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 110

Dilarang mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehab bangunan apabila:

1. Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan.
2. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan dalam suran Izin Mendirikan Bangunan.
3. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan.
4. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan.

Paragraf 5
Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 111

- (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 struktur;
 - c. perencana mekanikal;
 - d. perencana elektrik;
 - e. perencana pemipaan (plumber);
 - f. perencana proteksi kebakaran;
 - g. perencana tata lingkungan.
- (3) Pemerintah Daerah dapat menetapkan jenis bangunan gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 6
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 112

- (1) Pemegang IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas tentang:
 - a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
 - b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu mulai dikerjakan;
 - c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat mulai dikerjakan setelah Dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan lantai dasar dari permukaan jalan atau permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (3) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka pemegang izin dapat memulai pekerjaannya.
- (4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.
- (5) 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 113

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan dimulai setelah pemilik memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus berdasarkan pada dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan bisa berupa pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung.
- (4) Pelaksanaan konstruksi bangunan yang dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi meliputi kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

Pasal 114

- (1) Pemeriksanaan dokumen pelaksanaan pembangunan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (2) Persiapan lapangan meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (3) Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (4) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan keselamatan kerja (K3).
- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (6) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi, dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawing*), serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 115

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

Pasal 116

- (1) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk menyediakan air minum yang memenuhi kesehatan lingkungan dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (2) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai bila diperlukan.

- (3) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan sekurang-kurangnya menyediakan 1 (satu) unit WC sementara, jika mempekerjakan sampai dengan 40 orang, untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 (satu) WC lagi.

Paragraf 7
Pengawasan Konstruksi

Pasal 117

- (1) Pengawasan konstruksi rumah tinggal sederhana dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau oleh dinas teknis terkait.
- (2) Dalam hal pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, lingkup pengawasan meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, dengan mengikuti ketentuan perundang-undangan tentang jasa konstruksi.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi rumah sederhana meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.
- (4) Dinas teknis terkait melakukan pengawasan berkala dalam rangka pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dan berwenang untuk:
 - a. memasuki dan memeriksa tempat/lokasi pembangunan setiap saat pada jam kerja.
 - b. memeriksa Surat Ijin Mendirikan Bangunan, pelaksanaan K3, ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan.
- (5) Pemilik IMB wajib memberitahukan kepada Pemerintah Daerah saat selesai seluruh pekerjaan mendirikan rumah tinggal sederhana.

Pasal 118

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.
- (5) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi dan pengawasan oleh Dinas Teknis.
- (6) Dinas Teknis terkait melakukan pengawasan berkala dalam rangka pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dan berwenang untuk memasuki dan memeriksa tempat/lokasi pembangunan dalam rangka tertib penyelenggaraan bangunan gedung termasuk memeriksa kelengkapan perizinan, pelaksanaan K3, ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan.
- (7) Pemilik IMB wajib memberitahukan kepada Pemerintah Daerah saat selesai seluruh pekerjaan mendirikan bangunan gedung.

Pasal 119

- (1) Kepala Dinas karena jabatannya menjadi pengawas bangunan dengan dibantu oleh tenaga teknik yang karena jabatannya menjadi pengawas pembantu.

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

Bagian Kedua
Pemanfaatan
Paragraf 1
Umum
Pasal 120

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
- (3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengawasan atau oleh Dinas Teknis sebagai prasyarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (4) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa memungut biaya.
- (5) Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (6) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dengan tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (7) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 121

- (1) Setelah bangunan selesai, pemegang IMB wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
 - a. berita acara pemeriksaan dari pengawasan yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*);
 - c. fotocopy tanda pembayaran retribusi.
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
- (3) Jangka waktu penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.
- (4) Dalam hal terjadi pelanggaran atas ketentuan IMB dan SLF, pemilik/pengguna bangunan gedung dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 122

- (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 wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip Pemerintah Daerah.
- (5) Pendataan bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Paragraf 4
Pemeliharaan dan Perawatan

Pasal 123

- (1) Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
- (2) Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
- (3) Pemeliharaan dan perawatan bangunan-bangunan cagar budaya diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, halaman dan pagar halaman secara berkala agar kebersihan dan keindahan lingkungan tetap terjaga.

Pasal 124

- (1) Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.

- (2) Pemilik/pengguna bangunan kepentingan umum selain memenuhi kewajiban tersebut di atas juga wajib melakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Pemeriksaan secara berkala dilakukan setiap 5 (lima) tahun sekali oleh tenaga/konsultan ahli yang telah terakreditasi.
- (4) Pemerintah daerah mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala tersebut meliputi persyaratan administratif maupun teknis.

Paragraf 5
Perpanjang SLF

Pasal 125

- (1) Perpanjangan SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 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;
 - h. dokumen SLF bangunan gedung yang terakhir;
 - i. Nomor Pokok Wajib Pajak (NPWP) agar semua pemilik bangunan wajib memiliki NPWP dan melaksanakan kewajiban pajaknya;
 - j. surat bukti lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB).
- (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) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perpanjangan SLF diatur dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 126

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya sehingga sesuai dengan fungsi semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh pemerintah daerah dan/atau Pemerintah berdasarkan pertimbangan atau pendapat ahli.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang mengakibatkan perubahan atau rusaknya nilai dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (3) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan tersebut dinyatakan laik fungsi.

Bagian ketiga
Pelestarian
Pasal 127

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang telah ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi, dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang 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.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (5) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 128

- (1) 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.
- (2) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilestarikan.
- (3) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang 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.
- (4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

- (5) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 129

- (1) Pelaksanaan perbaikan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (2) Perbaikan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 130

- (1) Pelaksanaan pemugaran atas bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (2) Pemugaran bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

Bagian Keempat Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 131

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya.
 - c. tidak memiliki IMB gedung.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar ditetapkan oleh pemerintah daerah berdasarkan hasil kajian teknis yang dilaksanakan secara profesional, independen dan objektif.
- (3) Pengkajian teknis bangunan rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh pemerintah daerah.

Pasal 132

- (1) Apabila pemilik bangunan akan membongkar atau merobohkan bangunan, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemilik bangunan gedung mengajukan permohonan secara tertulis untuk membongkar bangunannya, dengan menyebutkan tujuan dan alasan serta melampirkan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung meliputi:
 - a. gambar-gambar rencana;
 - b. gambar detail;
 - c. rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran;
 - d. jadwal pelaksanaan;
 - e. rencana pengamanan lingkungan.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran yang memakai peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan

gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

- (5) Tatacara dan syarat-syarat untuk memperoleh Izin Merobohkan Bangunan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana
Paragraf 1
Penanggulangan Darurat
Pasal 133

- (1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya bangunan gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
- (2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau kelompok masyarakat.
- (3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan bangunan gedung dan penghuninya.
- (4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
 - a. presiden untuk bencana alam dengan skala nasional;
 - b. gubernur untuk bencana alam dengan skala provinsi;
 - c. bupati untuk bencana alam skala kabupaten.
- (5) Dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai
Tempat Penampungan
Pasal 134

- (1) Pemerintah Daerah wajib melakukan upaya penanggulangan darurat berupa penyelamatan dan penyediaan penampungan sementara.
- (2) Penampungan sementara pengungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada lokasi yang aman dari ancaman bencana dalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.
- (3) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.
- (4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam Peraturan Bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Keenam
Rehabilitasi Pascabencana
Paragraf 1
Umum
Pasal 135

- (1) Bangunan gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.

- (2) Bangunan gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah.
- (3) Rehabilitasi bangunan gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.
- (4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.
- (5) Persyaratan teknis rehabilitasi bangunan gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.
- (6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan rehabilitasi bangunan gedung pascabencana diatur dalam Peraturan Bupati.
- (8) Dalam melaksanakan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah memberikan kemudahan kepada pemilik bangunan gedung yang akan direhabilitasi berupa:
 - a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;
 - b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana;
 - c. pemberian bantuan konsultansi penyelenggaraan rekonstruksi bangunan;
 - d. pemberian kemudahan kepada permohonan SLF; dan
 - e. bantuan lainnya.
- (9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi bangunan gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Bupati dapat menyerahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.
- (10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses peran masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah.
- (11) Tata cara penerbitan IMB bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81.
- (12) Tata cara penerbitan SLF bangunan gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120.

Pasal 136

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi bangunan gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

BAB V TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 137

- (1) Tim ahli bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.
- (2) Tim ahli bangunan gedung memiliki masa kerja satu tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung *Ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (5) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (6) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil penilaian/evaluasi objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

BAB VI PERAN MASYARAKAT

Pasal 138

- (1) Peran masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat, yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat, untuk berminat dan bergerak dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Peran masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, karena akhirnya hasil pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

Pasal 139

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berbentuk :

1. memantau dan menjaga ketertiban masyarakat.
 - a. apabila terjadi ketidaktertiban dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung, masyarakat dapat menyampaikan laporan, masukan dan usulan kepada Pemerintah Daerah;
 - b. setiap orang juga berperan dalam menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku, seperti dalam memanfaatkan fungsi bangunan gedung sebagai pengunjung pertokoan, bioskop, mal, pasar dan pemanfaat tempat umum lain.
 - c. laporan masyarakat dapat juga dilakukan melalui musyawarah masyarakat.
2. memberikan masukan kepada pemerintah daerah.
 - a. memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - b. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada Pemerintah Daerah terhadap penyusunan rencana tata bangunan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - c. penyampaian pendapat dan pertimbangan dapat melalui tim ahli bangunan gedung yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah atau melalui forum dialog dan dengar pendapat publik;
 - d. penyampaian pendapat tersebut dimaksudkan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
3. melaksanakan gugatan perwakilan
 - a. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum;

- b. gugatan perwakilan dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh perorangan atau kelompok orang yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan.

BAB VII PEMBINAAN

Paragraf 1 Umum

Pasal 140

- (1) Pembinaan dilakukan dalam rangka tata pemerintahan yang baik melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pengaturan dilakukan dengan pelebagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai dengan di daerah dan dioperasionalisasikan di masyarakat.
- (3) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan yang terkait dengan bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat.

Paragraf 2 Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 141

- (1) Pemerintah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemerintah daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

Pasal 141

- (1) Pemerintah daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.
- (2) Pelaksanaan pembinaan oleh pemerintah daerah berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pembinaan dan pengawasan atas pemerintahan daerah.

Pasal 142

- (1) Pemberdayaan dilakukan terhadap para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan perannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Pemberdayaan masyarakat yang belum mampu dimaksudkan untuk menumbuhkan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan bangunan gedung melalui upaya internalisasi, sosialisasi dan pelebagaan di tingkat masyarakat.
- (3) Masyarakat yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung adalah masyarakat ahli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, masyarakat pemilik dan pengguna bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah.
- (4) Pemberdayaan masyarakat juga dilakukan dengan melibatkan masyarakat dalam proses perencanaan dengan mengharuskan adanya persetujuan masyarakat dalam permohonan IMB maupun dalam pengawasan.
- (5) Pekerjaan pemberdayaan masyarakat dilakukan oleh fasilitator.

- (6) Fasilitator membangun kelompok-kelompok kader masyarakat dari warga yang diorganisasikan sebagai motivator pembangunan, yang dilatih dan didampingi secara intensif.
- (7) Pembangunan perumahan dan lingkungan menerapkan pendekatan pembangunan gotong royong, berbasis komunitas dan berbasis nilai.
- (8) Untuk tiap lokasi pembangunan akan dikembangkan konsep bengkel konstruksi (mencakup perencanaan dan berbagai teknik pembangunan) dan bengkel bahan bangunan (mencakup pengadaan bahan dan komponen) yang dikelola oleh masyarakat sendiri dan merupakan wahana bagi masyarakat untuk belajar membangun dengan baik dan sekaligus menjadi media yang mempertemukan berbagai pihak yang peduli dengan konstruksi dan bahan bangunan.
- (9) Fasilitator akan membangun jejaring dengan berbagai pihak yang terkait dengan pembangunan perumahan dan lingkungan, termasuk perguruan tinggi, LSM, dinas, asosiasi profesi, dsb.
- (10) Kegiatan pemberdayaan masyarakat mencakup kegiatan:
 - a. pertemuan-pertemuan/musyawarah di tingkat komunitas maupun kelurahan/desa;
 - b. penyiapan dan pemilihan anggota kelompok;
 - c. pelatihan dan bimbingan, termasuk pengadaan bahan dan media belajar;
 - d. pemetaan/survei swadaya, termasuk analisis, pembuatan peta sederhana dan penulisan laporan;
 - e. pengembangan bengkel konstruksi dan bengkel bahan bangunan di tiap kecamatan atau klaster beberapa kelurahan/desa/banua yang menjadi sasaran program.

Paragraf 3
Penertiban Bangunan Gedung
Pasal 144

- (1) Penertiban ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dan bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan IMB.
- (2) Pelaksanaan penertiban terhadap kegiatan pembangunan dilakukan melalui tahapan-tahapan penerbitan surat pemberitahuan untuk mengurus IMB, surat peringatan, surat perintah penghentian, penyegehan, surat perintah bongkar, dan pembongkaran.

Pasal 145

- (1) Surat Pemberitahuan untuk mengurus IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 ayat (2) dikeluarkan apabila:
 - a. bangunan yang dibangun tidak menyimpang dengan RTRW dan persyaratan teknis bangunan yang ditentukan.
 - b. bangunan yang dibangun belum memenuhi persyaratan teknis, tetapi masih dimungkinkan untuk diperbaiki.
- (2) Dalam surat pemberitahuan untuk mengurus IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disertai dengan perintah penghentian sementara.
- (3) Pemilik bangunan harus mengurus IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak menerima Surat Pemberitahuan.
- (4) Bupati memberikan peringatan tertulis kepada pemilik bangunan gedung yang tidak mengurus IMB dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah Surat Peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tidak diindahkan, Bupati memerintahkan pemilik bangunan untuk membongkar bangunan gedung tersebut.

- (6) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari pemilik bangunan gedung tidak mengindahkan perintah bongkar dimaksudkan pada ayat (3), Bupati berhak membongkar paksa atas biaya pemilik bangunan gedung.

Pasal 145

- (1) Bangunan gedung yang dibangun tanpa IMB yang menyimpang dari RTRW atau tidak memenuhi syarat teknis bangunan gedung yang ditentukan harus dibongkar.
- (2) Bupati mengeluarkan Surat perintah pembongkaran bangunan gedung yang dimaksudkan pada ayat (1) dengan didahului surat Perintah penghentian pembangunan.
- (3) Pembongkaran bangunan yang dimaksudkan pada ayat (1) dilakukan oleh pemilik bangunan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterima surat perintah pembongkaran
- (4) Dalam hal pemilik bangunan tidak mengindahkan ketentuan pada ayat (3), Bupati melakukan pembongkaran paksa atas biaya pemilik bangunan gedung.

Pasal 146

- (1) Bangunan gedung yang dibangun menyimpang dari IMB diperintahkan untuk dihentikan dan harus disesuaikan kembali dengan persyaratan yang ditentukan dalam IMB.
- (2) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterima surat perintah penghentian dan penyesuaian bangunan gedung pemegang IMB tidak mengindahkan ketentuan dalam ayat (1), Bupati melakukan pembongkaran paksa atas biaya pemegang IMB.

BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF

Paragraf 1

Umum

Pasal 147

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung ini, dikenakan sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif pada ayat 1 di atas dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan bangunan gedung;
 - c. penghentian sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung.
 - d. Penghentian sementara atau tetap pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dapat pula dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat 2 dan ayat 3, ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Paragraf 2
Ketentuan Penyidikan

Pasal 148

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung yaitu Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di bidang bangunan.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung 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 di bidang Bangunan Gedung;
 - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
 - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
 - e. melakukan pengeledahan 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 dibidang Bangunan Gedung;
 - g. menyuruh berhenti dan atau 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 Bangunan Gedung;
 - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - j. menghentikan penyidikan;
 - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan;
- (3) Penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) memberikan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

Paragraf 3
Ketentuan Pidana

Pasal 149

- (1) Setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan dalam Pasal 72 diancam pidana menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp 50.000.000,- (Lima puluh juta rupiah).

BAB IX
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 150

- (1) Bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan

telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan, dengan tetap berkewajiban menyesuaikan bangunan gedung dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

- (2) Penyesuaian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan RTRW.
- (4) Permohonan IMB yang diajukan dan belum diputuskan pada saat Peraturan Daerah ini diundangkan, diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB X

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 151

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kotapinang
pada tanggal 11 Juli 2016
BUPATI LABUHANBATU SELATAN,

Ttd,

WILDAN ASWAN TANJUNG

Diundangkan di Kotapinang
pada tanggal 11 Juli 2016

SEKRETARS DAERAH KABUPATEN,

Ttd,

ZULKIFLI, S.IP, M.M

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN TAHUN 2016 NOMOR 3
SERI D NOMOR 03



PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KABUPATEN LABUHANBATU SELATAN
NOMOR 3 TAHUN 2016
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

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

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

Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

Peraturan daerah ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi aspek fungsi Bangunan Gedung, aspek persyaratan Bangunan Gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

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

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

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

Pelayanan pemberian izin mendirikan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

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

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

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

Pengaturan Peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui Gugatan Perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi 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, dengan penguatan kapasitas Penyelenggara Bangunan Gedung.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis.

Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan 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 eksese di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturan perundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dan 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 sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Cukup jelas.

huruf e.

Cukup jelas.

huruf f.

Yang dimaksud dengan “lebih dari satu fungsi” adalah apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.

Pasal 6

Ayat (1)

huruf a.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal tunggal” adalah bangunan rumah tinggal yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

huruf b.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal deret” adalah beberapa bangunan rumah tinggal yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah tinggal lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

huruf c.

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal susun” adalah Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

huruf d.

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi” antara lain bangunan militer dan istana kepresidenan, wisma negara, Bangunan Gedung fungsi pertahanan, dan gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat risiko bahaya tinggi” antara lain bangunan reaktor nuklir dan sejenisnya, gudang penyimpanan bahan berbahaya.

Penetapan Bangunan Gedung dengan fungsi khusus dilakukan oleh Menteri dengan mempertimbangkan usulan dari instansi berwenang terkait.

Ayat (6)

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran” adalah Bangunan Gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, dan tempat perkantoran.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung mal-apartemen-perkantoran-perhotelan” adalah Bangunan Gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 7

Ayat (1)

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Pengusulan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung. Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.
Usulan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung.

Pasal 9

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha.
Perubahan klasifikasi misalnya dari Bangunan Gedung milik negara menjadi Bangunan Gedung milik badan usaha, atau Bangunan Gedung semi permanen menjadi Bangunan Gedung permanen.
Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya Bangunan Gedung hunian semi permanen menjadi Bangunan Gedung usaha permanen.
Ayat (3)
Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen; atau persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.
Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan Bangunan Gedung baru.
Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada izin mendirikan Bangunan Gedung yang telah ada.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 10

Yang dimaksud dengan “pendataan Bangunan Gedung” adalah kegiatan inventarisasi data umum, data teknis, data status riwayat dan gambar legger bangunan ke dalam database Bangunan Gedung.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup Jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup Jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 17

Ayat (1)

Izin mendirikan Bangunan Gedung merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan Bangunan Gedung.

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 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30%). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)

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

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 25

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 33
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 34
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 35
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 36
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 37
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 40
Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 41
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 45

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 48

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 50

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 55

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas.

Pasal 64

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas.
Ayat (10)
Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 68

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas.
Ayat (10)
Cukup jelas.

Pasal 69

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 73

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 79

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Cukup jelas.
- Ayat (6)
Cukup jelas.
- Ayat (7)
Cukup jelas.
- Ayat (8)
Cukup jelas.
- Ayat (9)
Cukup jelas.
- Ayat (10)
Cukup jelas.
- Ayat (11)
Cukup jelas.

Pasal 80

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 81

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 82

- Ayat (1)
Cukup jelas.
- Ayat (2)
Cukup jelas.
- Ayat (3)
Cukup jelas.
- Ayat (4)
Cukup jelas.
- Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 83

- Ayat (1)
Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana umum” seperti jalur kanal atau jalur hijau atau sejenisnya.
- Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “di bawah air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di bawah permukaan air.

Yang dimaksud dengan “di atas air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di atas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik-turunnya muka air) maupun menggunakan panggung (tidak mengikuti naik-turunnya muka air).

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ekstra tinggi atau ultra tinggi” adalah area di sepanjang jalur SUTT, SUTET atau SUTUT termasuk batas jalur sempadannya.

huruf a.

Cukup jelas.

huruf b.

Cukup jelas.

huruf c.

Cukup jelas.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, yaitu Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

huruf e.

Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 85

Cukup jelas.

Pasal 86

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 87

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 89

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 90

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 91

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 94

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 95

Ayat (1)
Cukup jelas

Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas.
Ayat (10)
Cukup jelas.

Pasal 96

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 97

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 100

Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)

huruf a.

Yang dimaksud dengan “retribusi Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung” adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui IMB untuk biaya pengendalian penyelenggaraan Bangunan Gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan IMB.

huruf b.

Yang dimaksud dengan retribusi administrasi Bangunan Gedung adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Daerah atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen IMB, pembuatan duplikat, pemutahiran data atas permohonan Pemilik Bangunan Gedung dan/atau perubahan non teknis lainnya.

huruf c.

Retribusi penyediaan formulir permohonan IMB termasuk biaya pendaftaran Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 101

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 102

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 103

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 104

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 105

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 106

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 107

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 108

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 111

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 112

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 113

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 114

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 115

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 116

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 117

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 118

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 119

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 120

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 121

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 122

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 123

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 124

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 125

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 126

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 127

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 128

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 129

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 130

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 131

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

- Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 132

- Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Yang dimaksud dengan “pejabat yang berwenang” adalah pejabat yang menjalankan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 133

- Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Yang dimaksud dengan fasilitas penyediaan air bersih adalah penyediaan air bersih yang kualitasnya memadai untuk diminum serta digunakan untuk kebersihan pribadi atau rumah tangga tanpa menyebabkan risiko bagi kesehatan.
Yang dimaksud dengan fasilitas sanitasi adalah fasilitas kebersihan dan kesehatan lingkungan yang berkaitan dengan saluran air (drainase), pengelolaan limbah cair dan/atau padat, pengendalian vektor dan pembuangan tinja.
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 134

- Ayat (1)
Penentuan kerusakan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pengkaji Teknis.
Ayat (2)
Yang dimaksud dengan rehabilitasi adalah perbaikan dan pemulihan semua aspek pelayanan publik atau masyarakat sampai tingkat yang memadai pada wilayah pasca-bencana dengan sasaran utama untuk normalisasi atau berjalannya secara wajar semua aspek pemerintahan dan kehidupan masyarakat pada wilayah pascabencana.
Ayat (3)
Yang dimaksud rumah masyarakat adalah rumah tinggal berupa rumah individual atau rumah bersama yang berbentuk Bangunan Gedung dengan fungsi sebagai hunian warga masyarakat yang secara fisik terdiri atas komponen Bangunan Gedung, pekarangan atau tempat berdirinya bangunan dan utilitasnya.
Yang dimaksud dengan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat adalah bantuan Pemerintah atau Pemerintah Daerah sebagai stimulan untuk membantu masyarakat memperbaiki rumahnya yang rusak akibat bencana agar dapat dihuni kembali.
Ayat (4)
Bantuan perbaikan disesuaikan dengan kemampuan anggaran Pemerintah Daerah.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Yang dimaksud dengan pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah adalah Kepala Kecamatan atau Kepala Kelurahan/Desa.

Ayat (10)

Proses Peran Masyarakat dimaksudkan agar:

- a. masyarakat mendapatkan akses pada proses pengambilan keputusan dalam perencanaan dan pelaksanaan rehabilitasi rumah di wilayahnya;
- b. masyarakat dapat bermukim kembali ke rumah asalnya yang telah direhabilitasi;
- c. masyarakat membangun rumah sederhana sehat dengan dilengkapi dokumen IMB.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Ayat (12)

Cukup jelas.

Pasal 135

Yang dimaksud dengan “bencana” adalah peristiwa atau rangkaian peristiwa yang mengancam dan mengganggu kehidupan dan penghidupan masyarakat yang disebabkan, baik oleh faktor alam dan/atau faktor non-alam maupun faktor manusia sehingga mengakibatkan timbulnya korban jiwa manusia, kerusakan lingkungan, kerugian harta benda, dan dampak psikologis.

Pasal 136

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 137

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 138

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “menjaga ketertiban” adalah sikap perseorangan untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan dan kenyamanan serta sikap mencegah perbuatan kelompok yang mengarah pada perbuatan kriminal dengan melaporkannya kepada pihak yang berwenang.

Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 139

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas

Pasal 140

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 141

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 142

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas
Ayat (5)
Cukup jelas
Ayat (6)
Cukup jelas.
Ayat (7)
Cukup jelas.
Ayat (8)
Cukup jelas.
Ayat (9)
Cukup jelas.
Ayat (10)
Cukup jelas.

Pasal 143

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 144

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.
Ayat (5)
Cukup jelas.
Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 145

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 146

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 147

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas.
Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 148

Ayat (1)
Cukup jelas.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 149

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 150

Ayat (1)
Cukup jelas
Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Cukup jelas
Ayat (4)
Cukup jelas

Pasal 151

Cukup jelas.