BUPATI ROKAN HILIR

PERATURAN DAERAH ROKAN HILIR
NOMOR 4 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI ROKAN HILIR,

Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Rokan Hilir perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang;

b. bahwa guna pengendalian pemanfaatan ruang terhadap bangunan maka perlu dilaksanakan pembangunannya secara tertib, sesuai dengan persyaratan dan fungsinya baik secara administrasi maupun teknis bangunan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b 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 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

4. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);

5. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

6. Undang-Undang Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Siak, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Kuantan Singingi, dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 1999 Nomor 181, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3902) sebagaimana telah diubah tiga kali dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 107 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4880);

7. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68; Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. Undang-undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);
10. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
11. Undang-undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 108, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5252;
12. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 82 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4737);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha Jasa Konstruksi;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 6/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri dalam Rangka Penanaman Modal;

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH ROKAN HILIR
dan
BUPATI ROKAN HILIR

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Rokan Hilir.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Kepala Daerah adalah Bupati Rokan Hilir.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD Kabupaten Rokan Hilir adalah Lembaga Perwakilan Rakyat sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dinas Teknis adalah Dinas Teknis yang Berwenang di Bidang Bangunan Gedung Kabupaten Rokan Hilir.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis Kabupaten Rokan Hilir.
7. Petugas adalah Seorang atau lebih yang di tunjuk dalam Lingkungan Dinas Teknis untuk tugas Penyelenggaran Bangunan Gedung di Wiliyah Rokan Hilir.
8. Perencana atau Perancang Bangunan adalah Seseorang atau badan yang ahli dalam bidang Arsitektur yang memiliki izin kerja.
9. Perancana Struktur adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bidang Struktur/Konstruksi bangunan yang memiliki izin kerja.
10. Perancana Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah seseorang atau badan yang ahli dalam bida Instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja.
11. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
12. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsi nya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
13. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah dan/atau Pemda yang menjadi dan/atau akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan atau/APBD dan atau/Sumber pembiayaan lainnya.
14. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
15. Rumah Susun adalah Bangunan gedung bertingkat yang di bangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional 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.

16. Bangunan Gedung Berderet adalah bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (Dua) dan paling banyak 20 (Dua Puluh) induk bangunan yang bergandengan dan atau sepanjang 60 m (Enam Puluh Meter).
17. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kabupaten.
18. Garis Sempadan Jalan, yang selanjut disingkat GSJ, adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
19. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan/atau didalam 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.
20. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
21. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
22. Bangunan Sementara/Darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
23. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
24. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik pembangunan bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
25. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
26. Garis Sempadan Bangunan yang Selanjutnya disebut GSB adalah garis pada halaman pekarangan bangunan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
27. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya dapat disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/pekarangan/Daerah Perencanaan yang Dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan.
28. Koefisien Lantai Bangunan, yang selanjutnya dapat disingkat KLB, adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/pekarangan.
29. Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya dapat disingkat KDH, adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/pekarangan.
30. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai Rencana Tata Ruang dan Rencana Bangunan dan Lingkungan.

31. Keterangan Rencana Kabupaten, yang selanjutnya disingkat KRK, adalah Informasi tentang Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada Lokasi tertentu.
32. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
33. Pertandaan adalah suatu Bangun-Bangunan yang berfungsi sebagai Sarana Informasi atau Reklame.
34. Menara Telekomunikasi adalah Bangun-Bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat Telekomunikasi yang Desain/Bentuk Konstruksinya disesuaikan dengan Keperluan Kelengkapan Komunikasi.
35. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disebut IMB, adalah pemberian izin untuk mendirikan suatu bangunan, termasuk dalam pemberian izin ini antara lain kegiatan peninjauan desain, pemantauan pelaksanaan pembangunan dan pengawasan penggunaan bangunan.
36. Penyidik Pegawai Negeri Sipil, yang selanjutnya disingkat PPNS, adalah Pejabat Penyidik Pegawi Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi Wewenang Khusus oleh Undang-Undang untuk melakukan Penyidikan terhadap Pelanggaran Peraturan Daerah.
37. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan dinas pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadi/ akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
38. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB, adalah garis ada kapling yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun.
39. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat PIMB, Gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan IMB.

BAB II
ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP
Pasal 2

Bangunan diselenggarakan berdasarkan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan keserasian bangunan dengan lingkungannya serta sesuai dengan peruntukannya.

Pasal 3

Pengaturan mengenai bangunan bertujuan untuk :
a. mewujudkan bangunan yang tertata sesuai dengan peruntukan.
b. mewujudkan bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
c. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
d. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah Meliputi :
a. Wewenang, Tanggung jawab dan kewajiban;