

BUPATI SLEMAN
DAERAH ISTIMEWA YOGYAKARTA
PERATURAN BUPATI SLEMAN
NOMOR 45 TAHUN 2015

TENTANG

TATA CARA PENERBITAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI SLEMAN,

- Menimbang : bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 27A ayat (4) Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan gedung perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 44);
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5587) sebagaimana telah diubah 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);
3. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang 1950

Nomor 12, 13, 14 dan 15 Dari Hal Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten di Jawa Timur/Tengah/ Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);

4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
5. Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2011 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 40) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 2 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Sleman Nomor 5 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Tahun 2015 Nomor 1 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Sleman Nomor 90);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG TATA CARA PENERBITAN SERTIFIKAT LAIK FUNGSI.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Sleman.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sleman.
3. Bupati adalah Bupati Sleman.
4. Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan yang selanjutnya disebut Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Kabupaten Sleman.

6. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pension, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya.
7. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya baik sebagian maupun keseluruhannya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air, yang terdiri dari bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
8. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah atau di 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. Laik Fungsi adalah suatu kondisi bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan yang ditetapkan.
10. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah selain untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
11. Struktur Bangunan Gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dan komponen-komponen yang dapat bekerja sama secara satu kesatuan, sehingga mampu berfungsi menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap segala macam beban, baik beban terencana maupun beban tidak terduga dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, instrusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami dan sebagainya.
12. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.

13. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
14. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung.
15. Struktur bangunan gedung adalah bagian dari bangunan yang tersusun dan komponen-komponen yang dapat bekerja sama secara satu kesatuan, sehingga mampu berfungsi menjamin kekakuan, stabilitas, keselamatan dan kenyamanan bangunan gedung terhadap segala macam beban, baik beban terencana maupun beban tak terduga, dan terhadap bahaya lain dari kondisi sekitarnya seperti tanah longsor, institusi air laut, gempa, angin kencang, tsunami, dan sebagainya.
16. Keandalan bangunan gedung adalah kondisi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
17. Keselamatan adalah kondisi kemampuan mendukung beban muatan, serta kemampuan dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
18. Kesehatan adalah kondisi penghawaan, pencahayaan, air bersih, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
19. Kenyamanan adalah kondisi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan oleh kinerja bangunan gedung.
20. Kemudahan adalah kondisi hubungan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan teknis oleh kinerja bangunan gedung.
21. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
22. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.

23. Pengujian adalah kegiatan pemeriksaan dengan menggunakan peralatan termasuk penggunaan fasilitas laboratorium untuk menghitung dan menetapkan nilai indikator kondisi bangunan gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana bangunan gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
24. Pemohon adalah orang perseorangan atau badan usaha yang mengajukan permohonan untuk mendapatkan pelayanan di bidang keciptakaryaan dan tata ruang.
25. SLF Pertama adalah penerbitan SLF bangunan gedung yang pertama kali untuk bangunan gedung yang baru selesai dibangun.
26. Perpanjangan SLF adalah penerbitan perpanjangan SLF bangunan gedung yang telah dimanfaatkan didasarkan pada hasil pemeriksaan/perawatan tahun-tahun sebelum perpanjangan sesuai dengan persyaratan serta masa berlaku SLF sebelumnya telah habis.
27. Bangunan tunggal adalah dalam 1 (satu) kavling/persil hanya ada satu bangunan gedung.
28. Sebagian bangunan gedung adalah satu unit atau lebih dari kelompok bangunan gedung yang ada dalam satu kavling/persil yang terpisah secara horizontal atau terpisah secara konstruksi yang secara teknis sudah fungsional dan akan dimanfaatkan oleh pemiliknya.

BAB II SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Bagian Kesatu Umum

Pasal 2

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang memiliki bangunan gedung wajib memiliki SLF.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan belum dimanfaatkan atau telah dimanfaatkan.

- (3) Kewajiban memiliki SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan untuk rumah tinggal sederhana dan rumah deret sederhana.

Pasal 3

- (1) SLF diberikan untuk:
- a. bangunan tunggal;
 - b. lebih dari 1 (satu) bangunan tunggal;
 - c. sebagian bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung tunggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat berupa beberapa *tower* yang disatukan oleh *basement* dan/atau podium.
- (3) Sebagian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat bersifat vertikal dan/atau horizontal.

Pasal 4

- (1) SLF diterbitkan melalui tahapan sebagai berikut:
- a. SLF pertama, diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk masa berlaku SLF yang pertama kalinya.
 - b. SLF Perpanjangan, diberikan kepada pemilik SLF pertama setelah masa berlaku SLF pertama habis dan masih memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
- (2) SLF Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diajukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kerja sebelum masa berlaku SLF pertama berakhir.

Bagian Kedua

Masa Berlaku SLF

Pasal 5

Masa berlaku SLF sebagai berikut:

- a. bangunan gedung fungsi hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai diberikan untuk jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan

- b. bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu diberikan untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.

Bagian Ketiga
Perubahan SLF

Pasal 6

- (1) Setiap pemilik SLF wajib melakukan perubahan SLF apabila:
 - a. terdapat perubahan fungsi, perubahan beban, atau perubahan bentuk bagian bangunan gedung; atau
 - b. adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran dan/atau bencana lainnya.
- (2) Bagian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan bagian yang tidak mempengaruhi keseluruhan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Bagian bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) termasuk fisik bangunan gedung, peralatan mekanikal, dan elektrik.

BAB III
PERSYARATAN DAN PROSEDUR PENERBITAN SLF

Bagian Kesatu
Dasar Penerbitan Izin

Pasal 7

- (1) Penerbitan SLF didasarkan pada aspek persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Aspek persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada kelengkapan dokumen permohonan penerbitan SLF.
- (3) Aspek persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan arsitektur bangunan dan persyaratan keandalan bangunan serta hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan dari penyedia jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi

Pasal 8

Persyaratan administratif penerbitan SLF sebagai berikut:

- a. SLF pertama:
 1. fotokopi kartu tanda penduduk pemohon atau bukti identitas bagi Warga Negara Asing yang masih berlaku;
 2. surat kuasa apabila dikuasakan dan fotokopi kartu tanda penduduk penerima kuasa yang masih berlaku;
 3. Fotokopi surat bukti kepemilikan tanah apabila ada perubahan kepemilikan;
 4. fotokopi IMB dan RTB;
 5. bentuk digital *as built drawing* arsitektur bangunan termasuk gambar situasi yang dimohon;
 6. keterangan selesai membangun dan laporan hasil pelaksanaan pembangunan untuk permohonan SLF pertama;
 7. untuk bangunan lama disertai dengan laporan pemantauan dan/atau pengujian teknis bangunan gedung.
- b. SLF perpanjangan:
 1. fotokopi kartu tanda penduduk pemohon atau bukti identitas bagi Warga Negara Asing yang masih berlaku;
 2. surat kuasa apabila dikuasakan dan fotokopi kartu tanda penduduk penerima kuasa yang masih berlaku;
 3. SLF pertama asli;
 4. Lembar pencatatan laporan pemeliharaan bangunan untuk perpanjangan SLF.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis

Pasal 9

Persyaratan arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) meliputi:

- a. penampilan bangunan gedung;
- b. tata ruang dalam;

- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 10

- (1) Persyaratan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (3) meliputi:
 - a. persyaratan keselamatan;
 - b. persyaratan kesehatan;
 - c. persyaratan kenyamanan; dan
 - d. persyaratan kemudahan.
- (2) Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi kekuatan struktur bangunan, antara lain:
 - a. kemampuan mendukung beban muatan statis dan dinamis dan mengikuti standar teknis yang berlaku dan apabila diperlukan akan di periksa dalam pengujian;
 - b. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, meliputi sarana penyelamat jiwa, akses bagi mobil dan petugas pemadam kebakaran, sistem proteksi pasif dan aktif serta mengikuti standar teknis yang berlaku;
 - c. kemampuan mencegah dan menanggulangi bahaya petir, meliputi kelengkapan instalansi penangkal/proteksi petir.
- (3) Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. sirkulasi udara;
 - b. pencahayaan ruang;
 - c. sanitasi dan perpipaan;
 - d. pengelolaan limbah, dan
 - e. penggunaan bahan bangunan.
- (4) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. penentuan tata letak dan sirkulasi antar ruang;
 - b. kondisi udara dalam ruang;
 - c. pandangan;
 - d. tingkat getaran, dan
 - e. tingkat kebisingan.

- (5) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. kemudahan hubungan horizontal antar ruang;
 - b. kemudahan hubungan vertikal;
 - c. akses penyelamatan jiwa;
 - d. aksesibilitas bagi pengguna di dalam dan di luar;
 - e. kelengkapan prasarana dan sarana.
- (6) Kemudahan hubungan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan huruf b meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan diatur oleh Kepala Dinas.

Pasal 11

Pemeriksaan terdiri dari:

- a. arsitektur bangunan;
- b. struktur bangunan;
- c. instalasi dan perlengkapan bangunan.

Pasal 12

Arsitektur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a meliputi:

- a. persyaratan penampilan bangunan;
- b. tata ruang dalam;
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan dengan lingkungannya; dan
- d. pertimbangan adanya keseimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

Pasal 13

Struktur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b meliputi pemeriksaan:

- a. untuk pengajuan baru maka hanya pemeriksaan secara Visual;
- b. untuk Pengajuan perpanjangan apabila diperlukan akan di periksa pengujian kelaikan dengan menggunakan:

1. *Infrared Test*;
2. *Hammer Test*;
3. *Ultrasonic Pulsa Velocity Test*;
4. *Vibration Test*;
5. *Shock Test*; dan
6. *Loading Test*.

Pasal 14

Instalasi dan perlengkapan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c meliputi:

- a. sistem pencegahan dan penanggulangan kebakaran;
- b. sistem transportasi vertikal lift;
- c. sistem transportasi vertikal eskalator;
- d. sistem instalasi plambing;
- e. sistem instalasi listrik;
- f. sistem instalasi tata udara;
- g. sistem instalasi penangkal petir;
- h. sistem instalasi komunikasi; dan
- i. sistem pembuangan sampah.

Bagian Keempat Prosedur

Pasal 15

- (1) Setiap pemohon mengajukan permohonan penerbitan SLF dengan mengisi formulir yang telah disediakan dan dilengkapi dengan persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (2) Formulir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diisi secara lengkap dan benar, dan ditandatangani oleh pemohon.

Pasal 16

- (1) Dinas melakukan penelitian administrasi berkas permohonan penerbitan SLF untuk dinyatakan lengkap dan benar.
- (2) Berkas permohonan penerbitan SLF yang telah dinyatakan lengkap dan benar dilakukan pengujian teknis, pengkajian, rapat koordinasi dan/atau peninjauan lokasi.

- (3) Kepala Dinas menerbitkan SLF atau menolak permohonan penerbitan SLF berdasarkan pengujian teknis, pengkajian, rapat koordinasi dan/atau peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2)
- (4) Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Kepala Dinas paling lama 15 (lima belas) hari kerja sejak berkas permohonan penerbitan SLF dinyatakan lengkap dan benar.

Pasal 17

- (1) Apabila dalam proses penerbitan SLF berdasarkan hasil pengujian teknis, pengkajian, rapat koordinasi, dan peninjauan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 terdapat persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang belum lengkap dan/atau diperlukan tambahan persyaratan administrasi dan teknis, berkas asli permohonan penerbitan SLF dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi kekurangan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis.
- (2) Pengembalian berkas asli permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam berita acara pengembalian berkas.
- (3) Permohonan penerbitan SLF yang telah dikembalikan kepada pemohon dapat dimohonkan kembali sebagai permohonan penerbitan SLF baru.
- (1) Ketentuan lebih lanjut mengenai bentuk dan isi formulir serta penerbitan SLF diatur oleh Kepala Dinas.

BAB IV

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 18

Pada saat Peraturan Bupati ini mulai berlaku:

- a. bangunan gedung telah selesai dibangun dan belum memiliki IMB, maka pengajuan IMB dilakukan penerbitan SLF oleh Kepala Dinas;
- b. Dalam hal pemilik bangunan gedung melakukan penambahan bangunan gedung yang menyatu dengan bangunan gedung yang telah diterbitkan SLF sebelumnya, maka pemilik bangunan wajib mengajukan permohonan SLF sebelum digunakan.
- c. SLF pada bangunan induk dan bangunan tambahan akan disatukan pada SLF perpanjangan bangunan induk.

BAB V
PENUTUP

Pasal 19

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Sleman.

Ditetapkan di Sleman
pada tanggal 6 Agustus 2015

BUPATI SLEMAN,
(cap/ttd)

SRI PURNOMO

Diundangkan di Sleman
pada tanggal 6 Agustus 2015

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN SLEMAN,
(cap/ttd)

SUNARTONO

BERITA DAERAH KABUPATEN SLEMAN TAHUN 2015 NOMOR 14 SERI D