



PEMERINTAH KABUPATEN PURWOREJO

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO NOMOR 18 TAHUN 2009

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWOREJO,

- Menimbang: a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan gedung agar sesuai dengan rencana tata ruang dan pembangunan yang berwawasan lingkungan, perlu dilakukan pengaturan terhadap bangunan gedung di wilayah Kabupaten Purworejo;
- b. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya, harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat: 1. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 174);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);

7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3670);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
9. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833);
10. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
13. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4444);
14. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4385);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);

19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/ Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
20. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
21. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 23 Tahun 2000 tentang Visi dan Misi Kabupaten Purworejo (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2000 Nomor 23);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 6 Tahun 2005 tentang Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purworejo (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2005 Nomor 6);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 4 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Purworejo (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2008 Nomor 4);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Purworejo Nomor 17 Tahun 2009 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Purworejo Tahun 2009 Nomor 17);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
dan
BUPATI PURWOREJO

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Purworejo.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Purworejo.
4. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Purworejo atau yang disebut dengan sebutan lain yang mempunyai tugas pokok dan fungsi menangani pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung.
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Purworejo.

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 badan usaha milik daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap dan bentuk badan lainnya.
7. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/ atau di dalam tanah dan/ atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan gedung permanen adalah bangunan yang pondasi dan seluruh dindingnya dibuat dengan konstruksi yang bersifat tetap (masif), menyatu dengan tempat kedudukannya dan tidak mudah dibongkar pasang dengan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
9. Bangunan gedung semi permanen adalah bangunan yang pondasi dan sebagian dindingnya dibuat dengan konstruksi yang bersifat tetap (masif), menyatu dengan tempat kedudukannya dan tidak mudah dibongkar pasang, dengan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
10. Bangunan gedung sementara/ darurat adalah bangunan yang dibuat dengan konstruksi yang bersifat sementara, tidak menyatu dengan tempat kedudukannya dan mudah dibongkar pasang, dengan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
11. Kapling/ pekarangan adalah suatu petakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
12. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB, adalah izin yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan untuk mendirikan bangunan, mengubah, dan/ atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruh atau sebagian, baik membangun baru maupun menambah bangunan yang ada.
14. Mengubah bangunan adalah pekerjaan memperluas, mengurangi, menambah bagian bangunan, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan, yang meliputi mengubah fungsi dan kegunaan bangunan, mengubah bentuk dan estetika, serta mengubah konstruksi bangunan.
15. Merawat bangunan adalah kegiatan memperbaiki dan/ atau mengganti bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarana agar bangunan tetap laik fungsi.
16. Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
17. Pelestarian bangunan gedung 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.

18. Pembongkaran bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarananya.
19. Garis Sempadan bangunan gedung adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran kaki tanggul, tepi danau, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan dan sejajar tepi daerah manfaat jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan gedung.
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas kapling/ pekarangan
21. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan seluruh lantai bangunan gedung dengan luas kapling/ pekarangan.
22. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka prosentase antara luas seluruh bangunan terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi tanaman/ penghijauan dengan luas kapling/ pekarangan.
23. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase perbandingan antara luas tapak basement dengan luas kapling/ pekarangan.
24. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, di mana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
25. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan Pemerintah Daerah untuk bangunan gedung yang kondisinya memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan dalam IMB.
26. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Purworejo yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
27. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRW ke dalam rencana pemanfaatan suatu kawasan.
28. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

BAB II

MAKSUD, TUJUAN, DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Maksud ditetapkannya Peraturan Daerah ini adalah sebagai dasar hukum bagi Pemerintah Daerah dalam mengatur bangunan gedung di Kabupaten Purworejo.

Pasal 3

Tujuan ditetapkan Peraturan Daerah ini untuk mengatur dan mengendalikan pembangunan gedung agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang dan pembangunan Daerah sehingga dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya, diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis.

Pasal 4

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan administratif bangunan gedung yang meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan dan IMB;
- c. persyaratan teknis bangunan gedung yang meliputi persyaratan tata bangunan, peruntukan, intensitas bangunan, arsitektur, pengendalian dampak lingkungan, rencana tata bangunan dan lingkungan, pembangunan gedung di lokasi khusus, keandalan bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan/ aksesibilitas;
- d. penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi perencanaan teknis, tim ahli bangunan gedung, pelaksanaan konstruksi, pengawasan konstruksi, sertifikasi laik fungsi, pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan, pelestarian, dan pembongkaran;
- e. peran masyarakat;
- f. pengawasan.

BAB III

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

Fungsi bangunan gedung meliputi:

- a. fungsi hunian, yaitu bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara;
- b. fungsi keagamaan, yaitu bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid, termasuk mushola, bangunan gereja, termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, dan bangunan kelenteng;
- c. fungsi usaha, yaitu bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan;
- d. fungsi sosial dan budaya, yaitu bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan bangunan gedung pelayanan umum;

- e. fungsi khusus, yaitu bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat sekitar dan/ atau mempunyai resiko bahaya tinggi, meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan menteri;
- f. fungsi ganda, yaitu bangunan gedung yang mempunyai lebih dari satu fungsi utama.

Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Bangunan gedung diklasifikasikan berdasarkan tingkat permanensi, tingkat kompleksitas, tingkat resiko kebakaran, zonasi rawan bencana alam, wilayah, lokasi, ketinggian, luas keseluruhan lantai dan/ atau status kepemilikan.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung permanen;
 - b. bangunan gedung semi permanen;
 - c. bangunan gedung darurat/ sementara.
- (3) Klasifikasi bangunan gedung berdasar tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung sederhana;
 - b. bangunan gedung tidak sederhana;
 - c. bangunan gedung khusus.
- (4) Klasifikasi bangunan gedung berdasar tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
 - b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang;
 - c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi bangunan gedung berdasar zonasi rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi meliputi :
 - a. bangunan gedung zonasi kerawanan tinggi;
 - b. bangunan gedung zonasi kerawanan sedang;
 - c. bangunan gedung zonasi kerawanan rendah.
- (6) Klasifikasi bangunan gedung berdasar wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. bangunan gedung di wilayah kepadatan tinggi;
 - b. bangunan gedung di wilayah kepadatan sedang;
 - c. bangunan gedung di wilayah kepadatan rendah/ renggang;
 - d. bangunan gedung di wilayah khusus/ tertentu;
 - e. bangunan gedung di wilayah perdesaan.

- (7) Klasifikasi bangunan gedung berdasar lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung di tepi jalan utama;
 - b. bangunan gedung di tepi jalan arteri;
 - c. bangunan gedung di tepi jalan kolektor;
 - d. bangunan gedung di tepi jalan antar lingkungan/ lokal;
 - e. bangunan gedung di tepi jalan Desa/ lingkungan;
 - g. bangunan gedung di tepi jalan setapak;
 - h. bangunan gedung di tepi jalan kereta api;
 - i. bangunan gedung di tepi saluran pengairan.
- (8) Klasifikasi bangunan gedung berdasar ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung bertingkat tinggi (lebih dari enam lantai);
 - b. bangunan gedung bertingkat sedang (tiga sampai dengan enam lantai);
 - c. bangunan gedung bertingkat rendah (kurang dari tiga lantai).
- (9) Klasifikasi bangunan gedung berdasar luas keseluruhan lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung dengan luas lebih dari 1.000 m² (seribu meter persegi);
 - b. bangunan gedung dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi) sampai dengan 1.000 m² (seribu meter persegi);
 - c. bangunan gedung dengan luas lebih dari 100 m² (seratus meter persegi) sampai dengan 500 m² (lima ratus meter persegi);
 - d. bangunan gedung dengan luas sampai dengan 100 m² (seratus meter persegi).
- (10) Klasifikasi bangunan gedung berdasar status kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. bangunan gedung milik Negara;
 - b. bangunan gedung milik badan;
 - c. bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 7

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, RDTR dan/ atau RTBL.
- (2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan IMB.
- (3) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat dan dicantumkan dalam IMB.
- (4) Untuk kepentingan tertentu, penetapan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat bersifat sementara.

Bagian Ketiga
Perubahan Fungsi dan/ atau Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW Kabupaten, RDTR dan/ atau RTBL.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang dipersyaratkan untuk fungsi dan/ atau klasifikasi bangunan gedung yang baru.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dalam IMB kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

BAB IV

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Persyaratan Umum

Pasal 9

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi :
 - a. status hak atas tanah, dan /atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. IMB;
 - d. izin lokasi bagi pembangunan gedung oleh perseorangan atau Badan untuk keperluan usaha;
 - e. izin perubahan penggunaan tanah pertanian ke non pertanian bagi pembangunan gedung di tanah pertanian.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan sesuai kondisi sosial dan budaya setempat serta mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan bangunan gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Paragraf 1
Administrasi Umum

Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap orang atau badan dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Paragraf 2
Status Hak Atas Tanah

Pasal 11

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/ kepemilikan hak atas tanah, seperti hak milik, hak guna bangunan, hak pakai dan hak pengelolaan, atau status hak atas tanah lainnya yang berupa girik, pethuk (Letter C), akta jual beli dan akta/ bukti kepemilikan lainnya.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf a, pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis yang memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3
Status Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 12

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf b, dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah atau oleh pemerintah pusat untuk bangunan dengan fungsi khusus, berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk pendaftaran bangunan gedung yang dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.

- (3) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (4) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (5) Pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Paragraf 4
Izin Mendirikan Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan Gedung diberikan oleh Pemerintah Daerah, melalui proses permohonan IMB, sesuai ketentuan yang berlaku.

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung wajib melengkapi persyaratan permohonan IMB sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Dalam proses pemberian izin bagi bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.
- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan administratif dan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan gedung dengan fungsi khusus disahkan oleh Pemerintah Pusat.
- (4) Izin mendirikan bangunan gedung merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Daerah.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 15

Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan, sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 2
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 16

- (1) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW, RDTR dan/ atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 17

- (1) Setiap mendirikan bangunan gedung, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW, RDTR dan/ atau RTBL.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di lokasi khusus, yaitu di atas dan/ atau di bawah tanah, air, dan/ atau prasarana dan sarana umum, di daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/ atau menara telekomunikasi dan/ atau menara air harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Bagi lokasi-lokasi yang belum memiliki RDTR dan/ atau RTBL, maka Bupati dapat memberikan izin mendirikan bangunan gedung pada lokasi tersebut yang berlaku sementara.
- (4) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.
- (5) Apabila RDTR dan/ atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, bangunan gedung tersebut harus disesuaikan dengan RDTR dan/ atau RTBL yang ditetapkan.
- (6) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan peruntukan utama, sedangkan bila pada bangunan gedung tersebut terdapat peruntukan penunjang harus mendapatkan rekomendasi dari Dinas/ Instansi teknis yang terkait.

Pasal 18

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW, RDTR, dan/ atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku.
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RDTR dan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan atau sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian ditetapkan dalam bentuk KLB dan/ atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kapling/ 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 arsitektur kota.
- (6) Bagi pemilik tanah dan atau bangunan gedung yang memberikan sebagian luas tanahnya dan/ atau bangunan gedungnya untuk kepentingan umum diberikan kompensasi besarnya KDB.
- (7) Penetapan KDB serta kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 20

Setiap bangunan gedung di kawasan padat perkotaan, bangunan gedung fungsi usaha, bangunan gedung di wilayah fungsi resapan, bangunan gedung fungsi industri, bangunan gedung lainnya ditentukan besarnya KDB yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 21

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH disesuaikan dengan RTRW, RTDR dan/ atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan.
- (3) Setiap bangunan gedung di kawasan padat perkotaan, bangunan gedung fungsi usaha, bangunan gedung di wilayah fungsi resapan, bangunan gedung fungsi industri, bangunan gedung lainnya ditentukan besarnya KDH yang diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung untuk lokasi yang bersangkutan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk :
 - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, jalan kereta api, dan/ atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan yang diberlakukan per kapling, per persil, dan/ atau per kawasan.
- (3) Penetapan garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/ atau jaringan tegangan tinggi didasarkan pada pertimbangan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Penetapan jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, dan jarak antara as jalan dan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan harus didasarkan pada pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.
- (5) Penetapan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah didasarkan pada jaringan utilitas umum yang ada atau yang akan dibangun.

Pasal 23

- (1) Letak garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh (1/2) lebar ruas milik jalan (rumija)/ rencana jalan/ lebar sungai, dihitung dari batas tepi rencana.
- (2) Letak garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) untuk daerah tepi jalan/ sungai yang lebarnya kurang dari 5 (lima) meter adalah 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan/ sungai.
- (3) Letak garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 200 (dua ratus) meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4) Letak garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Letak garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

- (6) Letak garis sempadan bangunan gedung sebagaimana dimaksud Pasal 22 ayat (2) untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah/ basement, maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
- (7) Garis terluar suatu tritis/ overstek yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (8) Apabila garis sempadan bangunan gedung ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/ overstek harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (9) Dilarang menempatkan lubang angin/ ventilasi/ jendela pada dinding yang berbatasan langsung/ berimpit dengan tetangga.

Pasal 24

Besar garis sempadan bangunan gedung dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi pantai, tepi danau, jalan kereta api, dan/ atau jaringan tegangan tinggi di luar Pasal 23 ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan tim ahli.

Pasal 25

- (1) Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar ruang milik jalan.
- (2) Garis sempadan pagar terluar di sudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/ lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
- (3) Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan :
 - a. tinggi maksimum 1,2 m (satu koma dua meter) dari permukaan halaman/ trotoar untuk bentuk pagar masif/ tidak tembus pandang;
 - b. tinggi maksimum 3 m (tiga meter) dari permukaan halaman/ trotoar untuk bentuk pagar transparan/ tembus pandang.

Pasal 26

- (1) Jarak antara masa/ blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kapling atau antar kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah minimum 4 (empat) meter, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/ blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (3) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dan persyaratan teknis yang berlaku.

Paragraf 3
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 27

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah-kaidah estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.
- (4) 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.

Pasal 28

- (1) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (4) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

Pasal 29

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

Pasal 30

- (1) Setiap bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan gedung langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/ pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan gedung, langsung atau tidak langsung, tidak diperbolehkan dibangun/ berada di atas sungai, saluran air, selokan, parit pengaliran dan jalan.

Paragraf 4 Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 31

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 5 Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 32

- (1) RTBL merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagai tindak lanjut RTRW, digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/ kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
- (3) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/ atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/ kawasan yang bersangkutan dengan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (4) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru dan/ atau pelestarian untuk:
 - a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/ atau
 - d. kawasan yang bersifat campuran.

- (5) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati untuk kemudian akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali.

Paragraf 6
Pembangunan Bangunan Gedung Di Lokasi Khusus

Pasal 33

Bangunan gedung yang dibangun di lokasi khusus, yaitu di atas dan/ atau di bawah tanah, air, dan/ atau prasarana dan sarana umum, di daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi dan/ atau menara telekomunikasi dan/ atau menara air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) pengajuan permohonan IMB dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 34

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/ atau sarana umum sebagaimana tersebut dalam Pasal 33 harus:
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, RDTR-IKK , dan/ atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/ atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 harus:
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, RDTR-IKK , dan/ atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas prasarana dan/ atau sarana umum sebagaimana tersebut dalam Pasal 33 harus:
- a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, RDTR-IKK, dan/atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan;
 - b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/ atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi.

- (4) Pembangunan bangunan gedung di daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/ atau menara telekomunikasi dan/ atau menara air sebagaimana tersebut dalam Pasal 33 harus:
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTRK, RDTR-IKK , dan/ atau RTBL untuk lokasi yang bersangkutan;
 - b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung.
 - c. khusus untuk daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/ atau persyaratan teknis yang berlaku tentang ruang bebas saluran udara tegangan tinggi dan saluran udara tegangan ekstra tinggi.
- (5) Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 13 dan Pasal 14, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung di lokasi khusus mengikuti persyaratan teknis yang berlaku.

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 35

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 36

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir dan bahaya gempa.

Pasal 37

- (1) Setiap bangunan gedung harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/ standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/ standar teknik yang berlaku di Indonesia, yaitu Standar Nasional Indonesia (SNI) yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.

- (3) Setiap bangunan gedung dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin.
- (4) Setiap bangunan gedung dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan gedung bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan keandalan terhadap bahaya kebakaran mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.
- (3) Untuk setiap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kesiapan peralatan dan perlengkapan serta sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan 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 dalam gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum atau bangunan gedung fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan terhadap bencana bahan peledak mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Paragraf 3 Persyaratan Kesehatan

Pasal 42

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung

Pasal 43

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/ atau ventilasi mekanik/ buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, bangunan gedung pelayanan kesehatan khususnya ruang perawatan, bangunan gedung pendidikan khususnya ruang kelas dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan permanen, kisi-kisi pada pintu dan jendela dan/ atau bukaan permanen yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami.

Pasal 44

Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak dibenarkan mempergunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit ke bagian lain bangunan.

Pasal 45

- (1) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (2) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan persyaratan teknis yang berlaku.
- (3) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.

- (4) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5 % (lima persen) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (5) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami tidak dapat memenuhi syarat.
- (6) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (7) Apabila digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (8) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 46

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/ atau buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (4) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.
- (5) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan 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.
- (6) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.
- (7) 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.

- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung berdasarkan pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 47

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 48

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem distribusinya.
- (2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/ atau dari sumber air lainnya yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 49

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/ atau air limbah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Pertimbangan jenis air kotor dan/ atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/ pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan.
- (3) Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/ atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya.
- (4) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat dialirkan ke Instalasi Pengolahan Air Limbah.

- (6) Apabila belum tersedia Instalasi Air Limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (5), maka pembuangan air limbah harus dilakukan melalui proses pengolahan yang memenuhi syarat teknis untuk dapat dilakukan proses peresapan atau cara-cara lain yang diatur lebih lanjut oleh Bupati.
- (7) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari sumber air bersih terdekat dan/ atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/ diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (8) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 50

- (1) Setiap pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan, jenis dan tingkat bahaya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang dipertimbangkan 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) Setiap pembangunan baru/ atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus dilengkapi dengan tempat/ kotak/ lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pengelolaan fasilitas pembuangan kotoran dan sampah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 51

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dilaksanakan, disebabkan belum tersedianya jaringan drainase lingkungan/kota, pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara lain yang ditentukan oleh Bupati.
- (5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 52

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan

Pasal 53

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 54

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/ peralatan, aksesibilitas ruang di dalam bangunan gedung; dan
 - b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan :
 - a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah pengguna dan perabot/ peralatan di dalam bangunan gedung;
 - b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan
 - c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 55

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung, penyelenggara 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:
 - a. fungsi bangunan gedung/ ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan
 - c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan kenyamanan kondisi udara pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 56

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.
- (2) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan:
 - a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam, dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan;
 - a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
 - b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/ atau yang akan ada di sekitarnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan kenyamanan pandangan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 57

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung, penyelenggara bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/ atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 58

- (1) Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung, penyelenggara 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 meminimalkan kebisingan yang ditimbulkan sampai dengan tingkat yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan tingkat kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Paragraf 5 Persyaratan Kemudahan/ Aksesibilitas

Pasal 59

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 60

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59, meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (3) Khusus pada bangunan gedung untuk kepentingan umum, kelengkapan prasarana dan sarana meliputi antara lain: penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 61

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/ atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang, besaran ruang dan jumlah pengguna ruang dalam bangunan gedung.
- (3) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.
- (4) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 62

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lif dan/ atau tangga berjalan/ eskalator dan/ atau lantai berjalan/ travelator.
- (2) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, jumlah pengguna, kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana hubungan vertikal berupa lif yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lif, harus menyediakan lif kebakaran.
- (5) Lif kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dapat berupa lif khusus kebakaran atau lif penumpang biasa atau lif barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 63

- (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 bagi pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana dan/ atau keadaan darurat.
- (2) Penyediaan sarana evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.
- (3) Sarana evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/ atau jumlah penghuni dalam bangunan gedung tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan sarana evakuasi mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 64

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lif yang disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (3) Ketentuan tentang ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 65

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi, luas, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain dapat berupa ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, ruang merokok, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

BAB V

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 66

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, perawatan, pemeliharaan dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku.
- (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 teknis dan administratif sesuai ketentuan yang berlaku, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua Pembangunan

Paragraf 1 Umum

Pasal 67

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 68

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan bangunan gedung tunggal sederhana dan bangunan gedung deret sederhana dapat disiapkan oleh pemilik bangunan dengan tetap memenuhi persyaratan sebagai dokumen rencana teknis untuk mendapatkan pengesahan teknis dari Pemerintah Daerah.
- (3) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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;
 - h. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (5) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung, sesuai dengan lokasi, fungsi, dan klasifikasi bangunan gedung.
- (6) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, tata ruang dalam, 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
- (7) Pengadaan jasa perencanaan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui cara pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung, sayembara atau melalui cara lain sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (8) Ketentuan pada ayat (1) dan ayat (2) tidak berlaku bagi perencanaan :
 - a. bangunan yang sifatnya sementara/ darurat dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;

- b. pekerjaan pemeliharaan/ perbaikan bangunan gedung, antara lain :
1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan ;
 2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan ;
 3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya ;
 4. memperbaiki lubang cahaya/ udara tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi) ;
 5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 69

- (1) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (3) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dalam hal bangunan gedung tersebut untuk kepentingan umum.
- (4) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (5) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Pusat dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
- (6) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
- (7) Pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung dilakukan oleh Dinas, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah Pusat berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapannya dan diajukan oleh Pemohon.

Paragraf 3 Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 70

- (1) Tim ahli bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Masa kerja tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah 1 (satu) tahun.

- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat ad hoc, independen, obyektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), terdiri dari 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 gedung dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan dan lanskap, dan tata ruang dalam/ interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

Pasal 71

- (1) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan klasifikasi dan fungsi bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Paragraf 4 Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 72

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/ atau pemugaran bangunan gedung dan/ atau instalasi, dan/ atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 73

- (1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

- (3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.
- (4) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), 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.
- (5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).
- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi termasuk prasarana dan sarannya yang dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal bangunan gedung serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan

Paragraf 5 Pengawasan Konstruksi

Pasal 74

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan gedung dilakukan, Pemegang IMB pembangunan diwajibkan menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pengawasan oleh petugas dari Dinas.
- (3) Petugas dari Dinas berwenang untuk :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan gedung setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa apakah bahan bangunan yang dipergunakan sesuai dengan persyaratan umum bahan bangunan 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 waktu yang telah ditetapkan.

Paragraf 6 SLF

Pasal 75

- (1) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, dan diterbitkan SLF.
- (2) Pemerintah Daerah menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (3) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (4) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.
- (5) SLF bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelaksanaan ayat (1), (2), (3), (4) dan (5) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga Pemanfaatan, Pemeliharaan, Perawatan dan Pemeriksaan

Pasal 76

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Selama pemanfaatan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.

- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Bagian Keempat Pelestarian

Pasal 77

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan oleh Pemerintah Daerah dan/ atau Pemerintah Pusat dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (2) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/ atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (3) 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.
- (4) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

Bagian Kelima Pembongkaran

Pasal 78

- (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;
 - d. tidak sesuai dengan tata ruang yang telah ditetapkan.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.

- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti pedoman dan persyaratan teknis yang berlaku.

BAB VI

PERAN DAN HAK MASYARAKAT

Pasal 79

- (1) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung dan/ atau lingkungan, masyarakat dapat berperan dalam hal :
 - a. melakukan pengawasan dalam mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. menyampaikan pendapat kepada Kepala Dinas/ Instansi yang berwenang terhadap setiap rencana pembangunan, pemanfaatan dan pelestarian bangunan gedung di sekitarnya yang menimbulkan dampak penting bagi kehidupan masyarakat;
 - c. mengetahui dan menyampaikan pendapat kepada Dinas/ Instansi yang berwenang atas setiap penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan pada kawasan yang bersangkutan;
 - d. menyerahkan sebagian atau seluruhnya bangunan dan/ atau tanah yang dimiliki;
 - e. melaporkan kepada Dinas/ instansi yang berwenang untuk hal-hal yang dapat membahayakan kepentingan umum dalam pembangunan, pemanfaatan, dan pelestarian bangunan gedung.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat mempunyai hak :
 - a. memperoleh penggantian yang layak atas kerugian yang dialami secara langsung dari pihak pengguna atau instansi terkait sebagai akibat penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung dan/ atau lingkungan, masyarakat ahli atau Tim ahli bangunan gedung dapat berperan dalam hal :
 - a. memberikan saran dan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam proses pembangunan bangunan gedung dan lingkungan;
 - b. memberikan saran dan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam proses pemanfaatan, pelestarian, dan/ atau pembongkaran bangunan gedung dan lingkungan;
 - c. memberikan pendapat atas pengecualian terhadap penerapan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dengan pertimbangan untuk kepentingan dan keselamatan masyarakat, kelestarian lingkungan dan keamanan negara.

BAB VII

PENGAWASAN

Pasal 80

Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasional menjadi tanggung jawab Dinas/ Instansi teknis yang terkait atau Pihak lain yang ditunjuk oleh Bupati.

BAB VIII

SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 81

- (1) Pelanggaran terhadap Peraturan Daerah ini dapat dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara dan/ atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara dan/ atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan IMB;
 - f. pencabutan IMB
 - g. pembekuan SLF;
 - h. pencabutan SLF;
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

BAB IX

KETENTUAN PIDANA

Pasal 82

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dapat dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan dan/ atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).
- (2) Pidana Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dikenakan kepada pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung dan/ atau pengkaji teknis kelaikan fungsi bangunan gedung sesuai dengan tugas dan tanggung jawabnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah tindak pidana pelanggaran.

BAB X

KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasar 83

Selain Pejabat Penyidik Umum, penyidikan terhadap pelanggaran tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan oleh PPNS di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatan, tugas dan wewenangnya diatur sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 84

- (1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka izin terhadap bangunan gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya masa berlaku izin.
- (3) Bangunan gedung yang belum mempunyai izin dari Pemerintah Daerah, dalam jangka waktu paling lambat 2 (dua) tahun sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini harus sudah mempunyai izin sesuai Peraturan Daerah ini.

BAB XII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 85

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya diatur lebih lanjut oleh Bupati.

Pasal 86

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Purworejo
pada tanggal 3 Desember 2009

WAKIL BUPATI PURWOREJO,

ttd

MAHSUN ZAIN

Diundangkan di Purworejo
pada tanggal 3 Desember 2009

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN PURWOREJO,

ttd

AKHMAD FAUZI

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWOREJO
TAHUN 2009 NOMOR 18 SERI E NOMOR 8