

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA



NOMOR : 9

TAHUN 2006

SERI

PERATURAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA

NOMOR 9 TAHUN 2006

T E N T A N G

BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PURWAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa setiap kegiatan mendirikan, memanfaatkan dan membongkar bangunan, harus memperhatikan aspek Rencana Tata Ruang Wilayah, berwawasan lingkungan, norma keandalan dan keserasian bangunan;
- b. bahwa guna tercapainya kegiatan sebagaimana pada huruf a di atas, perlu dilakukan pengaturan, pembinaan, pengawasan dan pengendalian;
- c. bahwa sesuai dengan ketentuan Pasal 10 ayat (2) dan (3) Undang-undang nomor 32 tahun 2004, pemerintah daerah menjalankan otonomi daerah seluas-luasnya untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan berdasarkan asas

- otonomi dan pembantuan diluar urusan pemerintahan yang menjadi urusan pemerintah;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana tersebut pada huruf a, b, dan c diatas, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Pokok-pokok Agraria (LNRI Tahun 1960 Nomor 104, TLN Nomor 2043);
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1968 tentang Pembentukan Kabupaten Purwakarta dan Kabupaten Subang dengan mengubah Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Jawa Barat (LNRI Tahun 1968 Nomor 31, TLN Nomor 2851);
3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (LNRI Tahun 1985 Nomor 74, TLN Nomor 3317);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (LNRI Tahun 1992 Nomor 23, TLN Nomor 3469);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (LNRI Tahun 1992 Nomor 27, TLN Nomor 3470);
6. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1992 tentang Perkereta Apian (LNRI Tahun 1992 Nomor 47, TLN Nomor 3479);
7. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (LNRI Tahun 1992 Nomor 115, TLN Nomor 3501);
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (LNRI Tahun 1997 Nomor 9, TLN Nomor 3670);

9. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (LNRI Tahun 1997 Nomor 68, TLN Nomor 3689);
10. Undang - Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (LNRI Tahun 1997 Nomor 54, TLN Nomor 3833);
11. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (LNRI Tahun 2002 Nomor 134) ;
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (LNRI Tahun 2004 Nomor 125, TLNRI Nomor 4437), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2005 (LNRI Tahun 2005 Nomor 38, TLNRI Nomor 4493) yang telah ditetapkan dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2005 (LNRI Tahun 2005 Nomor 108, TLNRI Nomor 4548) ;
13. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah LNRI Tahun 2004 Nomor 126, TLNRI Nomor 4438);
14. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (LNRI Tahun 2004, Nomor 132, TLNRI Nomor 4443);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Pembangunan Rumah Susun (LNRI Tahun 1988 Nomor 7, TLN Nomor 3372) ;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa mengenai Dampak Lingkungan Hidup (LNRI Tahun 1993 Nomor 59, TLN Nomor 3838);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 Tentang Kewenangan Pemerintah dan

- Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (LNRI Tahun 2000 Nomor 54, TLN Nomor 6) ;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (LNRI Tahun 2005 Nomor 83) ;
 20. Keputusan Presiden RI Nomor 53 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;
 21. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 6 Tahun 2004 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil ;
 22. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 8 Tahun 2004 tentang Pembentukan Dinas Daerah;
 23. Peraturan Daerah Kabupaten Purwakarta Nomor 3 Tahun 2005 tentang Tatacara Pembentukan Peraturan Daerah;

Dengan persetujuan bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA**

Dan

BUPATI PURWAKARTA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Purwakarta.
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Purwakarta.
3. Bupati adalah Bupati Purwakarta.
4. Dinas daerah adalah unsur pelaksana teknis Pemerintah Kabupaten Purwakarta.
5. Badan / Kantor adalah Lembaga Daerah Kabupaten Purwakarta yang mempunyai fungsi koordinasi dan perumusan kebijakan pelaksanaan serta fungsi pelayanan masyarakat.
6. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas.
7. Pemanfaatan Ruang adalah pemanfaatan ruang yang terarah sesuai dengan Peruntukan yang didasarkan pada Rencana Tata Ruang sebagai rencana yang mengikat dalam pelayanan umum.
8. Rencana Tata Ruang adalah meliputi Rencana Umum Tata Ruang Wilayah, Rencana Tata Ruang, Rencana Detail Tata Ruang serta Rencana Ruang Teknis Kota.
9. Kawasan adalah Wilayah yang batasnya ditentukan berdasarkan lingkup pengamanan fungsi tertentu.
10. Kawasan Industri adalah kawasan tempat pemusatan kegiatan industri pengolahan yang dilengkapi dengan sarana, prasarana dan fasilitas penunjang lainnya, yang disediakan dan dikelola oleh perusahaan kawasan industri.
11. Perusahaan Industri adalah perusahaan PMDN/PMA yang bergerak dalam bidang industri yang berada dalam kawasan industri dan atau diluar kawasan industri sesuai RTRW dan PMDN/PMA maupun yang non PMDN/PMA.

12. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia, yang ditanam atau dilekatkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya pada di atas atau dibawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
13. 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, sosial, budaya maupun kegiatan khusus;
14. Bangunan bukan gedung adalah bangunan yang tidak termasuk dalam rumusan bangunan gedung sebagaimana tercantum dalam angka 13;
15. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, memperbaharui, mengganti atau sebagian, memperluas bangunan.
16. Izin Mendirikan Bangunan adalah suatu keputusan yang memberikan keabsahan untuk melakukan kegiatan mendirikan bangunan dan atau mengubah bangunan.
17. Izin Pemanfaatan Bangunan adalah suatu keputusan yang memberikan keabsahan untuk melakukan kegiatan pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam Izin Mendirikan Bangunan atau perubahan pemanfaatan bangunan yang tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan.
18. Izin Penghapusan bangunan adalah suatu keputusan yang memberikan keabsahan untuk melakukan kegiatan menghapuskan bangunan fisik maupun fungsinya.
19. Koefisiensi Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana bangunan dan lingkungan.
20. Koefisiensi Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut KLB adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh lantai

- bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisiensi Dasar Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka presentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertanaman/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 22. Koefisiensi Tapak Basemen yang selanjutnya disebut KTB adalah angka presentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
 23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut 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.
 24. Penataan Bangunan adalah serangkaian kegiatan merencanakan, melaksanakan dan mengendalikan pemanfaatan ruang untuk Lingkungan binaan berikut sarana dan prasarananya bagi kegiatan masyarakat dan pemerintah. Penataan Bangunan adalah serangkaian kegiatan yang diperlukan untuk melaksanakan sebagian program dan pengendalian pemanfaatan ruang terutama untuk mewujudkan lingkungan binaan baik diperkotaan berikut sarana dan prasarananya, baik untuk kepentingan hunian, usaha maupun untuk kepentingan sosial budaya.
 25. Rencana Tapak : rencana yang menunjukkan penggunaan lahan dan pola jalan didalam suatu kawasan Perusahaan Industri yang disahkan oleh Pemerintah Daerah atas usul perusahaan industri.
 26. Bangunan Tinggi : bangunan yang tahapannya tanpa lantai dan atap.

27. Izin Lokasi adalah izin yang diberikan kepada Penanaman Modal atas Rencana Penggunaan Lahan dalam suatu wilayah tertentu dengan maksud untuk memperoleh tanah sesuai dengan Rencana Tata Ruang, yang berlaku pula sebagai izin pemindahan hak;
28. Mendirikan Bangunan adalah pelaksanaan pekerjaan meliputi :
 - a. Mendirikan Bangunan baru, baik sebagian maupun seluruhnya.
 - b. Menambah atau memperbaiki atau memugar bangunan lama baik sebagian maupun seluruhnya.
 - c. Pemagaran baru atau perbaikan pagar lama dengan menggunakan bahan bangunan kecuali pagar hidup.
 - d. Bangunan hunian yang meliputi bangunan hunian biasa seperti rumah tinggal, rumah kopel, rumah berderet, rumah panggung, rumah semi permanen, rumah bertingkat dan bangunan hunian luar biasa seperti flat, apartemen, asrama dan hal lain yang sejenis.
 - e. Bangunan pendidikan yang meliputi bangunan sekolah pada semua tingkat dan semua jurusan dan hal lain yang sejenis.
 - f. Bangunan perdagangan/komersil yang meliputi toko, warung, kios, swalayan, restaurant, hotel, motel dan hal lain yang sejenis.
 - g. Bangunan kesehatan yang meliputi rumah sakit, klinik, balai pengobatan, puskesmas dan hal lain yang sejenis.
 - h. Bangunan keagamaan yang meliputi mesjid, mushola, gereja, kuil, vihara, pura dan hal lain yang sejenis.
 - i. Bangunan kantor, baik kantor Pemerintah maupun kantor swasta.
 - j. Bangunan olah raga dan rekreasi seperti stadion, kolam renang, lapangan tenis, tempat billiard dan hal lain yang sejenis.
 - k. Bangunan kesenian/kebudayaan seperti gedung bioskop, gedung pertunjukan kesenian, museum, tempat pertemuan dan hal lain sejenis.
 - l. Bangunan Industri seperti pabrik, tempat pengolahan dari berbagai macam barang dan lain yang sejenis.

- m. Bangunan penelitian seperti laboratorium, tempat observasi, rumah kaca dan hal lain yang sejenis.
 - n. Bangunan perhubungan yang meliputi tempat-tempat pemberhentian untuk berbagai jenis angkutan.
 - o. Bangunan pertanian/peternakan/perikanan seperti rumah kaca, kandang ternak, gedung-gedung percobaan/kolam ikan dan hal lain yang sejenis.
 - p. Bangunan pemeliharaan seperti bengkel dan hal lain yang sejenis.
 - q. Bangunan penyimpanan barang seperti gudang dan hal lain yang sejenis.
 - r. Bangunan Sosial seperti rumah jompo, pusat rehabilitasi hal lain yang sejenis.
 - s. Bangunan utilitas seperti gardu listrik, saluran air, jalan, tempat parkir, pipa air, pipa gas, tiang telepon, kabel telepon/listrik, sumur, tanki air/minyak, bangunan tempat penampungan air sebelum didistribusikan kepada pemakai, bangunan telepon umum, billboard/papan reklame hal lain yang sejenis.
 - t. Bangunan kontrol/ tower penyiaran seperti stasiun relay, pemancar radio/televisi hal lain yang sejenis, kecuali tower listrik untuk kebutuhan perusahaan listrik negara.
29. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disebut GSJ adalah garis batas luar pengamanan untuk dapat mendirikan bangunan dan atau pagar di kanan kiri jalan/sungai/situ atau jaringan irigasi
30. Koefisien Dasar Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan;
31. Koefisien Lantai Bangunan adalah bilangan pokok atas perbandingan antara jumlah luas lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan;
32. Koefisien Bangunan adalah tinggi bangunan diukur dari permukaan tanah sampai dengan titik teratas dari bangunan tersebut.

BAB II PENATAAN BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Penataan Bangunan ini didasarkan atas azas :
 - a. Keseimbangan dan keserasian yaitu menciptakan keseimbangan dan keserasian antara fungsi dan intensitas pemanfaatan ruang yang tersedia.
 - b. Kelestarian yaitu menciptakan hubungan yang serasi antar manusia dan lingkungannya yang tercantum dari pola intensitas pemanfaatan ruang yang tersedia.
 - c. Berkelanjutan yaitu bahwa penataan bangunan menjamin kelestarian, kemampuan daya dukung sumber daya alam dengan memperhatikan kepentingan lahir dan batin antar generasi.
 - d. Keterbukaan bahwa setiap orang dapat memperoleh keterangan mengenai produk penataan bangunan guna berperan serta dalam proses penataan bangunan.
- (2) Penataan Bangunan dimaksud sebagai :
 - a. Penjabaran dan pelaksanaan lebih lanjut dari rencana tata ruang.
 - b. Pedoman dan petunjuk dalam rangka koordinasi, sinkronisasi, dan keterpaduan dan penyelenggaraan pembangunan fisik.
 - c. Pedoman dan arahan dalam perizinan bangunan.
 - d. Pedoman dan arahan dalam pendirian, penggunaan, perubahan dan pembongkaran bangunan.
- (3) Penataan Bangunan bertujuan untuk :
 - a. Terpenuhinya kebutuhan akan bangunan-bangunan beserta sarana dan prasarannya yang sesuai dengan peruntukan ruang.
 - b. Terwujudnya bangunan, dan ruang antar bangunan sebagai bagian dari wujud struktural pemanfaatan ruang.

- c. Meningkatkan mutu bangunan sesuai dengan standar persyaratan teknis yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan.
 - d. Meningkatkan kualitas yang sehat, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
 - e. Terselenggaranya tertib bangunan sesuai dengan tata ruang dan tata lingkungan.
- (4) Penataan Bangunan mempertimbangkan keserasian dan keselarasan dengan bentang alam, pengaturan arsitektur bangunan, dan keserasian antara fungsi, unsur-unsur jaringan pergerakan dan jaringan utilitas umum kota;

BAB III TATA BANGUNAN DAN LINGKUNGAN

Bagian Pertama Klasifikasi Bangunan

Pasal 3

- (1) Menurut fungsinya, Bangunan di wilayah Kabupaten Purwakarta dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan hunian.
 - b. Sarana usaha dan komersial.
 - c. Sarana kesehatan.
 - d. Sarana pendidikan.
 - e. Sarana peribadatan.
 - f. Sarana seni dan budaya.
 - g. Sarana pemerintahan.
 - h. Sarana industri.
 - i. Sarana transportasi.
 - j. Sarana rekreasi dan olah raga.
 - k. Sarana dan prasarana lainnya.
- (2) Menurut jenisnya, Bangunan di wilayah Kabupaten Purwakarta dikelompokkan sebagai berikut :

- a. Bangunan permanen.
 - b. Bangunan semi permanen.
 - c. Bangunan tidak permanen.
- (3) Menurut Tata Letaknya, Bangunan di wilayah Kabupaten Purwakarta dikelompokkan sebagai berikut:
- a. Bangunan ditepi dan diatas jalan.
 - b. Bangunan ditepi dan diatas sungai.
 - c. Bangunan ditepi dan diatas danau.
 - d. Bangunan dibawah permukaan tanah.
- (4) Menurut ketinggian, Bangunan di wilayah Kabupaten Purwakarta dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan tidak bertingkat.
 - b. Bangunan bertingkat.
 - c. Bangunan tinggi.
- (5) Menurut status kepemilikan, Bangunan di wilayah Kabupaten Purwakarta dikelompokkan sebagai berikut :
- a. Bangunan pemerintah yang terdiri dari :
 - 1. Bangunan milik Pemerintah Pusat.
 - 2. Bangunan Pemerintah Daerah.
 - b. Bangunan Badan Usaha dan Yayasan.
 - c. Bangunan milik / perorangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), (2), (3), (4), dan (5) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 4

Bangunan harus dibangun sesuai dengan peruntukan ruang yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang wilayah (RTRW) Kabupaten Purwakarta.

Bagian Kedua
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 5

- (1) Setiap bangunan memenuhi persyaratan kualitas lingkungan, yang meliputi :
- a. Rencana tapak.
 - b. Garis sempadan bangunan.
 - c. Kepadatan bangunan (ketinggian bangunan).
 - d. Ketinggian bangunan.
 - e. Arsitektur Bangunan
 - f. Ruang terbuka hijau.
 - g. Prasarana dan utilitas.
 - h. Sirkulasi dan parkir.
- (2). Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan keandalan bangunan.

Paragraf 1
Rencana Tapak

Pasal 6

- Bupati menetapkan rencana tapak dalam suatu kawasan / lingkungan dengan persyaratan :
- a. Tapak yang ditetapkan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.
 - b. Pola penanganan kawasan yang dipilih.
 - c. Besarnya kebutuhan sarana dan prasarana.
 - d. Akomodatif aspirasi masyarakat.

Pasal 7

- Bupati menetapkan kebijakan tentang :
- a. Pendirian bangunan yang garis sempadan pagarnya berimpitan dengan garis sempadan muka bangunan;

- b. Macam, letak, jumlah, ukuran dan konstruksi dari perlengkapan pekarangan yang harus dibuat dibawahnya.

Pasal 8

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapak yang menyeluruh mencakup :

- a. Rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang.
- b. Pola parkir yang terintegrasi dengan pola ruang terbuka hijau.
- c. Sarana dan prasarana lingkungan.
- d. Kepadatan bangunan.
- e. Ketinggian bangunan.
- f. Garis sempadan.

Paragraf 2 Garis Sempadan Pasal 9

- (1) Garis sempadan merupakan penetapan tentang garis bagi lahan yang boleh dan tidak boleh ada bangunan diatasnya yang terdapat pada masing-masing blok peruntukan.
- (2) Setiap bangunan yang akan dibangun harus memenuhi ketentuan perletakan masa bangunan yang meliputi :
 - a. Garis sempadan bangunan ;
 - b. Garis sempadan pagar ;
 - c. Garis sempadan jalan ;
 - d. Garis sempadan sungai, danau / waduk dan sejenisnya;
- (3) Jika bangunan yang dimaksud pada ayat (1) berada dikawasan tepi air, dijalur sepanjang jaringan tegangan tinggi listrik, dijalur sepanjang rel kereta api, dijalur sepanjang pipa minyak dan gas, serta dijalur lintasan penerbangan, maka harus mengacu pada peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
- (4) Ketentuan tentang besarnya Garis Sempadan yang dimaksud pada ayat (1) dan (2) berkait dengan:
 - a. Peruntukan lokasi ;
 - b. Intensitas bangunan.

Paragraf 3
Kepadatan Bangunan

Pasal 10

Bangunan yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan berdasarkan rencana tata ruang dan penataan bangunan.

Pasal 11

- (1) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ;
- (2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini disesuaikan dengan peruntukan lokasi, yang dibedakan dalam tingkatan :
 - a. KDB sangat tinggi ;
 - b. KDB tinggi ;
 - c. KDB sedang ;
 - d. KDB rendah ;
 - e. KDB sangat rendah ;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Ketinggian Bangunan

Pasal 12

- (1) Ketinggian bangunan sebagaimana yang dimaksud dalam pasal ini meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ;
- (2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini disesuaikan dengan peruntukan lokasi, yang dibedakan dalam tingkatan :

- a. KLB tinggi ;
 - b. KLB sedang, dan
 - c. KLB rendah.
- (3) Ketinggian bangunan secara umum harus mengikuti persyaratan :
- a. Kesehatan lingkungan ;
 - b. Keserasian dan keselarasan lingkungan;
 - c. Daya dukung tanah ;
- (4) Ketinggian maksimum bangunan pada radius penerbangan harus mengikuti ketentuan dan peraturan yang berlaku.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5 Arsitektur Bangunan

Pasal 13

- (1) Bentuk Bangunan gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik yang ada disekitarnya, atau yang mampu sebagai pedoman arsitektur atau teladan bagi lingkungan ;
- (2) Setiap Bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan yang dilestarikan, harus serasi dengan bangunan dilestarikan tersebut ;
- (3) Bentuk Bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungan ;
- (4) Bentuk, tampak, profil, detail, material maupun warna bangunan harus dirancang memenuhi syarat keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan atau yang direncanakan kemudian dengan tidak menyimpang dari persyaratan fungsinya ;
- (5) Syarat-syarat lebih lanjut mengenai tinggi/tingkat dan segala sesuatunya ditetapkan berdasarkan ketentuan-ketentuan dalam rencana tata ruang, dan atau rencana tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk lokasi tersebut.

Pasal 14

- (1) Suatu bangunan beserta turutannya harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kepermaian yang layak, yang ditetapkan berhubung dengan pemandangan kota yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan ;
- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil, tampak muka bangunan yang bersambungan harus serasi pada tapak muka atau dinding bangunan yang telah ada disebelahnya ;
- (3) Sesuatu bangunan-bangunan tidak boleh dibiarkan tetap adanya yang akan mengganggu terhadap keindahan, keamanan dari keadaan tempat itu ;
- (4) Bangunan yang berada pada jalan raya tertentu, Bupati dapat menetapkan penampang (profil) bangunan untuk memperoleh pemandangan jalan yang memenuhi syarat ketertiban yang layak.

Paragraf 6 Ruang Terbuka Hijau

Pasal 15

- (1) Ruang Terbuka Hijau merupakan ruang yang diperuntukan sebagai daerah penanaman di kota / wilayah / halaman yang berfungsi untuk kepentingan ekologis, sosial, ekonomi maupun estetika ;
- (2) Ruang Terbuka Hijau yang berhubungan langsung dengan Bangunan dan terletak pada persil yang sama disebut Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).

Pasal 16

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak didepan Garis Sempadan Bangunan yaitu :

- a. Detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan ;
- b. Detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan ;
- c. Unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

Pasal 17

- (1) Ruang terbuka diantara Garis Sempadan Jalan (GSJ) dan Garis Sempadan Bangunan (GSB) harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya ;
- (2) Koefesien Dasar Hijau (KDH) ditetapkan sesuai dengan peruntukan dalam rencana tata ruang yang ditetapkan, Koefesien Dasar Hijau (KDH) ditetapkan meningkat setara dengan naiknya ketinggian bangunan dan berkurangnya kepadatan wilayah ;
- (3) Koefesien Dasar Hijau (KDH) minimal perlu ditetapkan pada daerah padat atau sangat padat ;
- (4) Koefesien Dasar Hijau (KDH) dapat ditetapkan tersendiri untuk tiap kelas bangunan dalam kawasan bangunan ;

Pasal 18

- (1) Ketentuan basement dan besaran Koefesien Tapak Basement (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis, dengan peraturan bupati ;
- (2) Untuk keperluan penyediaan Ruang Terbuka Hijau Pekarangan (RTHP) yang memadai, lantai basement pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan.

Pasal 19

- (1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) dapat berupa taman atap (roof-garden) maupun penanaman pada sisi-sisi bangunan seperti pada

- balkon dan cara-cara perletakan tanaman lainnya pada dinding bangunan ;
- (2) DHB merupakan bagian dari kewajiban pemohon bangunan untuk menyediakan Ruang terbuka Hijau Pekarangan (RTHP).

Pasal 20

- (1) Pemilihan dan penggunaan tanaman harus memperhitungkan karakter tanaman sampai pertumbuhannya optimal yang berkaitan dengan bahaya yang mungkin ditimbulkan ;
- (2) Penempatan tanaman harus memperhitungkan pengaruh angin, air kestabilan tanah / wadah sehingga memenuhi syarat keselamatan pemakai;
- (3) Untuk memenuhi fungsi ekologis khususnya di perkotaan, tanaman dengan struktur daun yang rapat besar seperti pohon menahun harus lebih diutamakan.

Paragraf 7 Prasarana dan Utilitas

Pasal 21

- (1) Penyediaan prasarana dan utilitas diluar tapak harus membentuk sistem utilitas yang terpadu dalam sistem prasarana / infrastruktur daerah ;
- (2) Penyediaan prasarana umum seperti air bersih, air kotor, kabel telkom, listrik dan pipa gas harus tertanam ditanah, khususnya dibawah ruas jalan ;
- (3) Sempadan yang memadai perlu disediakan sepanjang jalur-jalur utama untuk menampung sistem utilitas terpadu seperti yang dimaksud pada ayat (1) ;
- (4) Sistem pencegahan dan pemadam kebakaran pada tapak teritegrasi dengan jaringan kota.

Paragraf 8
Sirkulasi dan Parkir

Pasal 22

- (1) Sistem sirkulasi harus saling mendukung eksternal dan internal bangunan, serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya ;
- (2) Sistem sirkulasi sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini memberikan pencapaian yang mudah, memungkinkan pencapaian kendaraan pemadam kebakaran ataupun kendaraan pelayanan lainnya.

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan bukan berfungsi hunian diwajibkan menyediakan areal parkir kendaraan sesuai dengan jumlah areal parkir yang proporsional dengan jumlah luas lantai ;
- (2) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan sesuai dengan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 24

- (1) Kawasan prioritas merupakan kawasan yang mempunyai pertumbuhan cepat atau kawasan bersejarah atau kawasan lainnya sebagaimana ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan ;
- (2) Kawasan prioritas sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Kabupaten.

Pasal 25

- (1) Kawasan prioritas sebagaimana dimaksud dalam pasal 24 wajib disusun Rencana Tata Bangunan dan Lingkungannya oleh lembaga yang berwenang;
- (2) Rencana Tata bangunan dan Lingkungan ditetapkan dengan peraturan bupati ;

Bagian Keempat Pembangunan Berskala Besar

Pasal 26

- (1) Suatu pembangunan skala besar apabila memenuhi salah satu ciri :
 - a. Keluasan lahan, lebih besar atau sama dengan 5 (lima) hektar ;
 - b. Kompleksitas fungsi ;
 - c. Berdampak penting bagi masyarakat ;
- (2) Pembangunan berskala besar diselenggarakan untuk terciptanya suatu kawasan baru yang lebih mandiri, lengkap, berimbang dan terpadu ;
- (3) Penetapan fungsi dan batas kawasan pembangunan berskala besar seperti yang dimaksud pada ayat (1) dalam pasal ini harus mengacu pada arahan dan strategi yang tertuang dalam rencana tata ruang dan penataan bangunan ;
- (4) Pelaksanaan pembangunan berskala besar dapat dilakukan oleh suatu konsorsium pengembang swasta dan atau pemerintah yang memenuhi syarat kelayakan usaha ;
- (5) Untuk mengajukan izin kegiatan bagi pembangunan berskala besar perlu dilakukan studi analisa mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB IV KEANDALAN BANGUNAN

Pasal 27

Semua bangunan yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan pada Peraturan Daerah ini, harus direncanakan memiliki keandalan yaitu kemampuan bangunan yang memenuhi syarat fungsional, keamanan, keselamatan, aksesibilitas, kenyamanan dan kesehatan.

Bagian Pertama Persyaratan Fungsional

Pasal 28

- (1) Persyaratan fungsional semua Bangunan berdasarkan pada :
 - a. Keandalan struktur bangunan ;
 - b. Keandalan terhadap bahaya kebakaran ;
 - c. Keandalan terhadap gangguan alam ;
 - d. Aksesibilitas ;
 - e. Kesehatan dan kenyamanan ;
 - f. Kelengkapan bangunan.
- (2) Persyaratan fungsional yang dimaksud pada ayat (1) mengacu pada hal-hal penentu yang menjadi ruang lingkup keandalan bangunan.

Paragraf 1 Persyaratan Keandalan Struktur

Pasal 29

- (1) Struktur Bangunan yang direncanakan harus memenuhi persyaratan keamanan dan kelayakan ;
- (2) Struktur bangunan gedung harus direncanakan dan dilaksanakan sedemikian rupa, sehingga pada kondisi pembebanan maksimum keruntuhan yang terjadi menimbulkan kondisi struktur yang masih dapat :

- a. mengamankan penghuni ;
 - b. mengamankan harta benda ;
 - c. diperbaiki.
- (3) Struktur Bangunan harus direncanakan mampu memikul semua beban dan atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layak struktur, termasuk kombinasi pembebanan yang kritis, meliputi :
- a. berat sendiri ;
 - b. beban hidup ;
 - c. gaya-gaya luar seperti tekanan angin dan gempa serta
 - d. beban-beban lainnya yang dapat terjadi pada struktur bangunan.

Pasal 30

- (1) Analisa struktur harus dilakukan untuk memeriksa ketanggapan struktur terhadap beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layak struktur, termasuk :
- a. beban tetap ;
 - b. beban sementara seperti : angin dan gempa ;
 - c. beban khusus.
- (2) Penentuan mengenai jenis, intensitas dan cara bekerjanya beban yang dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Pedoman perencanaan pembebanan bangunan.

Pasal 31

- (1) Konstruksi yang digunakan harus memenuhi semua persyaratan keamanan struktur ;
- (2) Persyaratan keamanan struktur yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini mencakup :
- a. keselamatan terhadap lingkungan
 - b. pengguna bangunan gedung.
- (3) Konstruksi seperti yang dimaksud pada ayat (1) diterapkan untuk setiap bagian atau komponen struktur yang terdiri dari :

- a. struktur pondasi ;
 - b. struktur kolom dan balok ;
 - c. struktur dinding ;
 - d. struktur atap.
- (4) Penerapan seperti yang dimaksud pada ayat (3) didasarkan atas perhitungan yang dilakukan secara keilmuan / keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggung jawabkan ;
- (5). Perhitungan didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, terhadap :
- a. Pembebanan ;
 - b. gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-tegangan.
- (6) Konstruksi sederhana, tidak disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ;
- (7) Apabila konstruksi dan komponen struktur Bangunan belum termasuk dalam ketentuan seperti dimaksud pada ayat (1), maka konstruksi dan komponen struktur bangunan gedung tersebut harus memenuhi ketentuan teknis dan persyaratan teknis yang sepadan dari negara / produsen yang bersangkutan;
- (8) Bahan Bangunan fabrikasi harus dirancang sedemikian rupa sesuai dengan standar mutu sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan / pelaksanaan ;
- (9) Bahan yang dibuat atau dicampurkan dilapangan, harus diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku.

Pasal 32

- (1) Penghancuran struktur dilakukan apabila :
- a. struktur Bangunan sudah tidak andal karena faktor kerusakan struktur sudah tidak memungkinkan lagi untuk diperbaiki karena alasan teknis dan atau kelayakan biaya ;
 - b. dapat membahayakan pengguna Bangunan, masyarakat dan lingkungan ;

- c. adanya perubahan peruntukan lokasi / fungsi Bangunan dan secara struktur Bangunan tidak dapat dimanfaatkan lagi.
- (2) Prosedur, metoda dan rencana penghancuran struktur harus memenuhi persyaratan teknis untuk pencegahan korban manusia dan untuk mencegah kerusakan serta dampak lingkungan ;
- (3) Penyusunan prosedur, metoda dan rencana penghancuran struktur harus dilakukan atau didampingi oleh ahli yang memiliki sertifikasi yang sesuai ;

Paragraf 2
Keandalan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 33

- (1) Setiap bangunan gedung yang tercakup dalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini harus memiliki cara, sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api dan sejenisnya sesuai dengan :
 - a. Ketentuan tentang ketahanan terhadap api dan stabilitas ;
 - b. Ketentuan tentang sistem kompartemen ;
 - c. Ketentuan tentang sistem proteksi bukaan ;
 - d. Ketentuan tentang sistem bangunan gedung dan lingkungan ;
 - e. Ketentuan tentang sistem manajemen pengamanan kebakaran
 - f. Ketentuan tentang kelengkapan bangunan gedung.
- (2) Penerapan atas ketentuan-ketentuan berkaitan dengan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan gedung seperti tercantum pada ayat (1) harus disesuaikan dengan tingkat keperluan dan tuntutan persyaratan minimal yang harus dipenuhi untuk masing-masing fungsi dan klasifikasi bangunan.

Pasal 34

Bangunan gedung yang belum cukup tersedia, sarana dan alat kelengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang sesuai ketentuan seperti dijelaskan dalam pasal 33 wajib membuat akses evakuasi untuk penyelamatan dari bahaya kebakaran.

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung yang dipergunakan untuk pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi petunjuk atau tata cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang jelas dan dapat dipergunakan oleh pihak-pihak yang memanfaatkan bangunan gedung tersebut ;
- (2) Bagi pengguna dan pengelola bangunan gedung diwajibkan untuk menyelenggarakan simulasi berkala tentang segala hal yang berkaitan dengan :
 - a. tata cara pencegahan dari bahaya kebakaran ;
 - b. tata cara penanggulangan bahaya kebakaran ;
 - c. tata cara penyelamatan dari bahaya kebakaran.
- (3) Bangunan gedung harus memiliki tanda-tanda penunjuk arah jalan keluar yang jelas dan tata cara penyelamatan dari bahaya kebakaran yang dengan mudah dapat diketahui oleh seluruh pengguna bangunan ;
- (4) Akses keluar gedung dalam keadaan darurat harus mudah pencapaiannya dan terlihat dengan jelas.

Paragraf 3

Keandalan Terhadap Gangguan Alam

Pasal 36

- (1) Semua struktur bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini, yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah rawan gempa harus

direncanakan menurut prinsip-prinsip Perencanaan Bangunan Gedung Tahan Gempa sesuai dengan Pedoman bangunan tahan gempa ;

- (2) Dinas terkait Kabupaten Purwakarta mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa keandalan bangunan terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa untuk bangunan yang dibangun baik dalam rancangan bangunan gedungnya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya.

Pasal 37

Semua struktur bangunan yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan pada Peraturan daerah ini, yang karena lokasinya berada pada wilayah-wilayah yang memiliki pengaruh angin yang harus diperhitungkan dan atau karena penempatan bangunan yang karena konfigurasi / penyusunan masanya menghasilkan pengaruh angin yang harus diperhitungkan, maka harus direncanakan sesuai dengan pedoman perencanaan bangunan tahan angin.

Pasal 38

- (1) Struktur bangunan gedung terjamin tidak terjadinya kerusakan oleh rayap harus direncanakan menurut ketentuan bangunan gedung terhadap serangan rayap ;
- (2) Ketentuan ketahanan bangunan gedung terhadap serangan rayap seperti yang dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan pencegahan dan penanggulangan rayap pada bangunan;

Paragraf 4 Persyaratan Aksesibilitas

Pasal 39

- (1) Semua bangunan yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan pada Peraturan Daerah ini, terutama bangunan gedung digunakan untuk pelayanan dan kepentingan umum harus dilengkapi dengan akses yang layak, aman, nyaman dan memadai bagi semua orang termasuk penyandang cacat ;
- (2) Aksesibilitas bangunan gedung termasuk dalam pengertian melengkapi bangunan gedung dengan sarana evakuasi yang memungkinkan penghuni memiliki waktu untuk menyelamatkan diri dengan aman ;
- (3) Penerapan aksesibilitas pada bangunan gedung seperti dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) untuk memberi acuan kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan, perancangan pelaksanaan dan pemanfaatan bangunan umum dan lingkungan aksesibilitas bagi semua orang termasuk penyandang cacat.

Paragraf 5
Persyaratan Kesehatan dan Kenyamanan

Pasal 40

- (1) Setiap pembangunan bangunan gedung baru dan atau perluasan harus dilengkapi dengan sistem sanitasi yang meliputi :
 - a. sistem air bersih ;
 - b. sistem air kotor ;
 - c. sistem air hujan ;
 - d. alat plambing yang memadai.
- (2) Sistem sanitasi dalam bangunan gedung harus direncanakan dan dipasang sedemikian rupa sehingga dalam operasional dan pemeliharaannya serta tidak mengganggu lingkungan ;
- (3) Setiap bangunan gedung baru dan atau perluasan harus dilengkapi dengan fasilitas penampungan sampah sementara yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya ;

- (4) Setiap perencanaan sistem sanitasi dalam bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 41

- (1) Semua bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini harus direncanakan memiliki sistem Pembaharuan udara / ventilasi ;
- (2) Penerapan sistem Pembaharuan udara/ventilasi didalam bangunan gedung harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan petunjuk teknis ;
- (3) Suatu sistem pembaharuan udara mekanis harus diberikan jika pembaharuan udara alami yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan petunjuk teknis tidak mungkin diberikan ;
- (4) Setiap bangunan gedung untuk hunian, kantor, toko, pabrik, rumah sakit dan setiap ruang lainnya, bila diperlukan dapat menerapkan sistem pengkondisian udara yang memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 42

- (1) Semua bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini harus direncanakan memiliki sistem pencahayaan baik secara alami maupun buatan yang menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna bangunan ;
- (2) Pencahayaan alami pada siang hari harus dimanfaatkan sebaik-baiknya, sesuai syarat kesehatan, kenyamanan dan ketentuan yang berlaku ;
- (3) Sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung dalam penerapannya harus dirancang sehingga didapatkan lingkungan visual yang nyaman, efektif dan fleksibel serta menggunakan energi yang minimal.

Pasal 43

- (1) Semua bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini harus direncanakan memiliki ruang dalam yang memenuhi syarat kenyamanan dalam hal kewajaran ruang gerak yang ditentukan oleh :
 - a. fungsi ;
 - b. l u a s ;
 - c. tinggi ruang dan
 - d. unsur dan perlengkapan bangunan yang terkait dengan kewajaran ruang gerak.
- (2) Persyaratan ruang dalam bangunan seperti dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan petunjuk teknis.

Paragraf 6

Persyaratan Kelengkapan Bangunan Gedung

Pasal 44

- (1) Semua bangunan gedung yang tercakup didalam fungsi dan klasifikasi bangunan gedung pada Peraturan Daerah ini harus direncanakan memiliki kelengkapan bangunan yang terdiri dari :
 - a. Sarana kelengkapan untuk Proteksi Kebakaran ;
 - b. Sarana kelengkapan untuk kondisi darurat ;
 - c. Sarana transportasi dalam bangunan gedung ;
 - d. Instalasi listrik ;
 - e. Instalasi penangkal petir ;
 - f. Instalasi komunikasi dalam bangunan gedung ;
 - g. Instalasi gas dalam bangunan gedung ;
 - h. Instalasi sistem sanitasi.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan kelengkapan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB V
PENGENDALIAN PEMBANGUNAN BANGUNAN

Bagian Pertama
Persyaratan Bangunan
Paragraf 1
Umum

Pasal 45

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan Administratif dan persyaratan teknis sesuai fungsi bangunan.
- (2) Persyaratan administratif bangunan meliputi :
 - a. Status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah.
 - b. Status kepemilikan bangunan dan
 - c. Izin Mendirikan Bangunan.
- (3) Persyaratan teknis bangunan meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditentukan oleh pemberi izin yang secara teknis diatur lebih lanjut dalam Peraturan Daerah.

Pasal 46

- (1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung adat sebagaimana dimaksud pasal 45 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan.

- (2) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung yang diperbolehkan, keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungan, serta waktu maksimum pemanfaatan bangunan gedung yang bersangkutan.
- (3) Dalam menetapkan persyaratan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan bangunan gedung dan sifat permanensi bangunan gedung yang diperkenankan.

Paragraf 2 **Persyaratan Administratif Bangunan Gedung**

Pasal 47

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 ayat (2) dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3 **Status Hak atas Tanah**

Pasal 48

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan.
- (3) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 4
Status Kepemilikan Bangunan

Pasal 49

- (1) Status kepemilikan bangunan dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan.
- (2) Kepemilikan bangunan dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan bukan pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

Pasal 50

- (1) Kegiatan pendataan untuk bangunan baru dilakukan bersamaan dengan proses Ijin Mendirikan Bangunan sedang untuk bangunan lama dilakukan oleh Pemerintah Daerah secara berkesinambungan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan.
- (2) Pemilik bangunan wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan bangunan.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah mendaftarkan bangunan tersebut untuk kerja sistem informasi bangunan dan mendapatkan potensi PAD dari bangunan-bangunan yang belum memiliki SIMB.

Bagian Kedua
Ijin Mendirikan Bangunan

Pasal 51

Setiap bangunan yang ada di Kabupaten Purwakarta, wajib memiliki Ijin Mendirikan Bangunan yang pengaturannya dengan peraturan daerah tersendiri.

Bagian Ketiga
**Pembangunan Bangunan diatas dan atau dibawah tanah,
air dan atau prasarana/sarana umum**

Pasal 52

Bangunan yang dibangun diatas dan atau dibawah tanah, air atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan dan atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan, pengajuan permohonan Ijin Mendirikan Bangunannya dilakukan setelah mendapat persetujuan dari pihak yang berwenang.

Pasal 53

- (1) Pembangunan bangunan dibawah tanah yang melintasi prasarana dan atau sarana umum sebagaimana dalam pasal 52 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTR dan atau RTBL
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat ringgal.
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada dibawah tanah.
 - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
 - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan dan
 - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan dibawah dan atau diatas air sebagaimana dimaksud dalam pasal 52 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTR dan atau RTBL.
 - 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.

- (3) Pembangunan bangunan diatas prasarana dan atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam pasal 29 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW Kabupaten, RDTR dan atau RTBL.
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada dibawahnya dan atau sekitarnya.
 - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya dan
 - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan diatas dan atau dibawah tanah, air dan atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat
Mekanisme Penyelenggaraan Bangunan

Paragraf 1
Perencanaan dan Perancangan Bangunan

Pasal 54

- (1) Produk perancangan dan perencanaan suatu bangunan meliputi gambar dokumen perencanaan, gambar rancangan arsitektur, struktur konstruksi dan utilitas sebagaimana ketentuan yang berlaku;
- (2) Gambar-gambar yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus dilengkapi dengan rencana kerja dan syarat-syarat pekerjaan (RKS), rencana anggaran biaya (RAB) dan jadwal pelaksanaan pekerjaan;

Pasal 55

- (1) Perencana dan perancang bangunan merupakan orang yang ahli atau perusahaan berbadan hukum yang memiliki sertifikat dan kualifikasi tertentu;

- (2) Klasifikasi penyedia jasa perencanaan dan perancangan bangunan digolongkan menurut bidang dan lingkup pekerjaan;
- (3) Kualifikasi penyedia jasa perencanaan dan perancangan bangunan didasarkan pada pengalaman dan perlengkapan perusahaan;
- (4) Penyedia jasa perencanaan atau perancangan bangunan bertanggung jawab terhadap bangunan yang dirancang atau direncanakan telah memenuhi persyaratan keandalan bangunan dan lingkungan;

Paragraf 2 Pemanfaatan Bangunan

Pasal 56

- (1) Pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan fungsi bangunan yang tercantum dalam Surat Izin Mendirikan Bangunan;
- (2) Perubahan pemanfaatan bangunan harus mendapat izin pemanfaatan bangunan yang baru.

Pasal 57

- (1) Sebelum penghuni memanfaatkan bangunan, Dinas terkait diberi wewenang melakukan pemeriksaan bangunan dan perlengkapannya;
- (2) Pemeriksaan bangunan meliputi pemeriksaan bagian arsitektur, struktur dan utilitas.

Paragraf 3 Pembongkaran Bangunan

Pasal 58

Pembongkaran bangunan yang mempengaruhi keselamatan lingkungan dan bangunan cagar budaya ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 59

- (1) Perencanaan pembongkaran bangunan dilakukan oleh lembaga yang sudah memiliki pengalaman dibidang penghapusan bangunan;
- (2) Ketentuan yang dimaksud ayat (1) tidak berlaku bagi bangunan dan atau bangunan tidak bertingkat;
- (3). Perencanaan pembongkaran bangunan meliputi :
 1. Sistem merobohkan bangunan;
 2. Pengendalian pelaksanaan pembongkaran bangunan.

Pasal 60

Prosedur dan metoda pembongkaran bangunan harus memenuhi syarat teknis keamanan dan keselamatan manusia serta lingkungan.

Bagian Kelima Sertifikat laik fungsi Bangunan

Pasal 61

- (1) Pemerintah Daerah menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal dan rumah tinggal deret serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

- (4) Sertifikat laik fungsi bangunan diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai wajib memiliki sertifikat laik fungsi bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keenam
Peran Serta Masyarakat
Paragraf 1
Pemberian masukan terhadap Penyusunan
dan/atau Penyempurnaan Peraturan

Pasal 62

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan dibidang bangunan kepada pemerintah daerah.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan maupun melalui tim ahli bangunan dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya.
- (3). Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan pemerintah daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan.

Paragraf 2
Pemantauan

Pasal 63

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan, masyarakat dapat berperan untuk melakukan pemantauan baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelersatiran, maupun kegiatan pembongkoran bangunan

- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan /atau kerugian bagi pemilik dan /atau pengguna bangunan, masyarakat dan lingkungan;
- (3) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan;
- (4) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah daerah.
- (5) Pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administrative maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Paragraf 3 Penjagaan Ketertiban

Pasal 64

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.
- (3) Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administrative maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan Perundang-undangan.

Paragraf 4
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 65

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke Pengadilan sesuai dengan pertaruhan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :
 - a. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.
 - b. Perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

Paragraf 5
Tatacara Pelaksanaan Peran Serta Masyarakat

Pasal 66

Tatacara pelaksanaan Peran Serta Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 62,63,64 dan 65 diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VI
PEMBINAAN, PENGAWASAN DAN PENERTIBAN
Pasal 67

Pembinaan, pengawasan dan penertiban terhadap pelaksanaan pendirian bangunan yang secara teknis operasional dilaksanakan oleh Dinas bersama instansi terkait.

**BAB VII
PENUTUP**

Pasal 68

Peraturan Daerah ini berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Purwakarta

Disahkan di Purwakarta
pada tanggal 15 November 2006

**BUPATI PURWAKARTA,
ttd.**

LILY HAMBALI HASAN

Diundangkan di Purwakarta
Pada tanggal 16 November 2006

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PURWAKARTA
Ttd

DUDUNG B. SUPARDI
LEMBARAN DAERAH KABUPATEN PURWAKARTA TAHUN 2006 NOMOR 9
Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KAB.PURWAKARTA**
Ttd.

MOHAMAD RIFAI,SH
NIP. 010 149 060