



**PEMERINTAH KABUPATEN KULON PROGO**  
**DINAS PEKERJAAN UMUM PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN**

*Wahana Pembangunan Masyarakat yang Berkeadilan dan Berkeadilan*

Jalan Sugiman, Pengasih, Pengasih, Kulon Progo  
Telp. (0274) 773060 Kode Pos 55652

Nomor : 425/034

**KETERANGAN RANCANGAN PERATURAN BUPATI KABUPATEN KULON PROGO**  
**TENTANG**  
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**I. LATAR BELAKANG DAN TUJUAN PENYUSUNAN**

**A. Dasar Hukum/ Pertimbangan**

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1951 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1950 Republik Indonesia untuk Penggabungan Daerah Daerah Kabupaten Kulon Progo dan Adikarta dalam Lingkungan Daerah Istimewa Jogjakarta Menjadi Satu Kabupaten dengan Nama Kulon Progo (Lembaran Negara Tahun 1951 Nomor 101);
3. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 014 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor Tahun 022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Tahun 1950 Nomor 12, 13, 14 dan 15 dari Hal Pembentukan Daerah Daerah Kabupaten dalam lingkungan Propinsi Djawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 59);
5. Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Tahun 022 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 104);

**B. Tujuan Penyusunan**

1. Peraturan Bupati ini disusun sebagai tindak lanjut dan pendetailan dari Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan

Bangunan Gedung, yang berfungsi sebagai pedoman Standar Teknis, proses penyelenggaraan Bangunan Gedung, penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, dan Pendataan Bangunan Gedung, serta untuk memberikan kejelasan bagi objek dan subjek pelayanan sehingga dalam pelaksanaan pelayanan dapat berjalan efektif, efisien, transparan, akuntabel dan tepat waktu.

2. Peraturan Bupati ini disusun sebagai pengganti Peraturan Bupati Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan.

## **II. SASARAN YANG INGIN DIWUJUDKAN**

Sasaran yang ingin diwujudkan dengan disusunnya Peraturan Bupati ini adalah :

- a. Memberikan penjelasan secara terperinci dan menyeluruh mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung, meliputi penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, dan Pendataan Bangunan Gedung, serta Standar Teknis bangunan gedung.
- b. Memberikan penjelasan secara terperinci dan menyeluruh mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif pelanggaran penyelenggaraan bangunan gedung, serta memberikan pedoman penyelenggaraan pengawasan bangunan gedung untuk mendukung penertiban penyelenggaraan bangunan gedung.

## **III. POKOK PIKIRAN, LINGKUP/ OBYEK YANG AKAN DIATUR**

Ruang Lingkup pengaturan dalam Rancangan Peraturan Bupati ini meliputi :

### **A. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dan Prasarana Bangunan Gedung**

Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam rancangan Peraturan Bupati ini meliputi:

#### 1) fungsi hunian;

- (1) Bangunan Gedung fungsi hunian dapat didirikan pada:
  - a. zonasi perumahan dalam RDTR; atau
  - b. kawasan peruntukan permukiman dalam RTRW.
- (2) Bangunan Gedung fungsi hunian dapat didirikan di luar kawasan peruntukan permukiman dalam RTRW apabila:
  - a. dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi hunian dengan intensitas tertentu; dan
  - b. memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan teknis dari TPA.

#### 2) fungsi keagamaan;

- (1) Bangunan Gedung fungsi keagamaan dapat didirikan pada lokasi yang diatur sebagai subzonasi peribadatan pada zonasi pelayanan umum dalam RDTR.

- (2) Dalam hal belum tersedia RDTR atau di luar subzonasi peribadatan pada zonasi pelayanan umum dalam RDTR, Bangunan Gedung fungsi keagamaan dapat didirikan apabila:
  - a. memperoleh persetujuan lingkungan; dan
  - b. memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan teknis dari TPA.

3) fungsi usaha;

- (1) Bangunan Gedung fungsi usaha dapat didirikan pada:
  - a. zonasi perkantoran, zonasi perdagangan dan jasa, subzonasi pariwisata pada zonasi peruntukan lainnya, serta subzonasi transportasi dan subzonasi olahraga pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR; atau
  - b. kawasan peruntukan industri, kawasan peruntukan pariwisata, dan kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan usaha) dalam RTRW.
- (2) Bangunan Gedung fungsi usaha dapat didirikan di luar kawasan sebagaimana dimaksud point diatas apabila:
  - a. dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi usaha atau kegiatan perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, rekreasi dan wisata, terminal, dan/atau tempat penyimpanan dengan intensitas tertentu; dan
  - b. memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan teknis dari TPA.

4) fungsi sosial dan budaya;

- (1) Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya terdiri atas:
  - a. Bangunan Gedung pendidikan terdiri atas:
    1. sekolah dasar;
    2. sekolah menengah pertama;
    3. sekolah menengah atas;
    4. perguruan tinggi; dan
    5. sekolah terpadu.
  - b. Bangunan Gedung kebudayaan terdiri atas:
    1. museum;
    2. gedung pameran; dan
    3. gedung kesenian.
  - c. Bangunan Gedung kesehatan terdiri atas:
    1. pusat kesehatan masyarakat;
    2. klinik bersalin;

3. tempat praktik dokter bersama;
  4. rumah sakit; dan
  5. laboratorium.
- d. Bangunan Gedung pelayanan umum.
- (2) Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dapat didirikan pada:
- a. subzonasi pendidikan, subzonasi kesehatan, subzonasi sosial budaya pada zonasi sarana pelayanan umum dalam RDTR; atau
  - b. kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan sosial) dalam RTRW.
- (3) Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya dapat didirikan pada lokasi di luar kawasan sebagaimana dimaksud pada point diatas apabila:
- a. dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan sosial budaya dengan intensitas tertentu; dan
  - b. memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan teknis dari TPA.

#### 5) fungsi khusus.

- (1) Bangunan Gedung fungsi khusus dapat didirikan pada:
- a. zonasi peruntukan khusus (terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi) dalam RDTR; atau
  - b. kawasan peruntukan lainnya (terkait kegiatan dengan tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi) dalam RTRW.
- (2) Bangunan Gedung fungsi khusus dapat didirikan di luar kawasan sebagaimana dimaksud point diatas apabila:
- a. dalam pengaturan ketentuan umum peraturan zonasi dalam RTRW dimungkinkan adanya fungsi atau kegiatan khusus (tingkat kerahasiaan dan risiko bahaya tinggi) dengan intensitas tertentu; dan
  - b. memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan teknis dari TPA.

Klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam rancangan Peraturan Bupati ini, dapat diklasifikasikan meliputi :

- a. tingkat kompleksitas; meliputi :
  1. sederhana;
  2. tidak sederhana; dan
  3. khusus.

- b. tingkat permanensi; meliputi:
  - 1. permanen; dan
  - 2. non-permanen.
- c. tingkat risiko bahaya kebakaran; meliputi :
  - 1. tinggi;
  - 2. sedang; dan
  - 3. rendah.
- d. lokasi; meliputi :
  - 1. padat;
  - 2. sedang; dan
  - 3. renggang.
- e. ketinggian Bangunan Gedung; meliputi :
  - 1. super tinggi;
  - 2. pencakar langit
  - 3. bertingkat tinggi;
  - 4. bertingkat sedang; dan
  - 5. bertingkat rendah.
- f. kepemilikan Bangunan Gedung; meliputi :
  - 1. Bangunan Gedung milik negara; dan
  - 2. Bangunan Gedung selain milik negara.
- g. klas bangunan, meliputi :
  - 1. Klas 1;
  - 2. Klas 2;
  - 3. Klas 3;
  - 4. Klas 4;
  - 5. Klas 5;
  - 6. Klas 6;
  - 7. Klas 7;
  - 8. Klas 8;
  - 9. Klas 9; dan
  - 10. Klas 10.

Fungsi dan klasifikasi Prasarana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Rancangan Peraturan Bupati ini meliputi :

- a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman, antara lain:
  - 1. pagar;
  - 2. tanggul/*retaining wall*; dan/atau
  - 3. turap batas kaveling/persil.
- b. konstruksi penanda masuk lokasi, antara lain:

1. gapura; dan/atau
  2. gerbang.
- c. konstruksi perkerasan, antara lain:
1. jalan;
  2. lapangan upacara; dan/atau
  3. lapangan olahraga terbuka.
- d. konstruksi perkerasan aspal;
- e. konstruksi perkerasan *grass block*;
- f. konstruksi penghubung, antara lain:
1. jembatan; dan/atau
  2. *box culvert*.
- g. konstruksi penghubung berupa jembatan antar gedung;
- h. konstruksi penghubung berupa jembatan penyebrang orang/barang;
- i. konstruksi penghubung berupa jembatan bawah tanah/*underpass*;
- j. konstruksi kolam/*reservoir* bawah tanah, antara lain:
1. kolam renang; dan/atau
  2. kolam pengolahan air *reservoir* di bawah tanah.
- k. konstruksi *septic tank* dan sumur resapan;
- l. konstruksi menara, antara lain:
1. menara *reservoir*, dan/atau
  2. cerobong.
- m. konstruksi menara air;
- n. konstruksi monumen, antara lain:
1. tugu;
  2. patung;
  3. monumen di dalam persil; dan/atau
  4. monumen di luar persil.
- o. konstruksi instalasi gardu listrik, antara lain:
1. instalasi listrik;
  2. instalasi telepon/komunikasi; dan/atau
  3. instalasi pengelolaan.
- p. konstruksi reklame/papan nama, antara lain:
1. papan iklan (*billboard*); dan/atau
  2. papan nama, baik yang berdiri sendiri atau berupa tembok pagar.
- q. fondasi mesin di luar bangunan;
- r. konstruksi menara televisi;

- s. konstruksi antena radio, antara lain:
  - 1. *standing tower* dengan konstruksi 3-4 kaki; dan/atau
  - 2. sistem bentang kawat/*guy wire*.
- t. konstruksi antena tower telekomunikasi, antara lain:
  - 1. menara bersama; dan
  - 2. menara mandiri.
- u. tangki tanam bahan bakar;
- v. pekerjaan drainase dalam persil, antara lain:
  - 1. saluran; dan
  - 2. kolam tampung.
- w. konstruksi penyimpanan silo.

## B. Standar Teknis

Standar Teknis yang dimaksud dalam Rancangan Peraturan Bupati merupakan ketentuan teknis yang wajib dipenuhi penyelenggara bangunan gedung, meliputi

- a. perencanaan dan perancangan; meliputi :
  - 1. ketentuan tata bangunan;
  - 2. ketentuan keandalan Bangunan Gedung;
  - 3. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam:
    - 1) tanah;
    - 2) air; dan/atau
    - 3) sarana dan prasarana umum.
  - 4. ketentuan desain prototipe/purwarupa.
- b. pelaksanaan dan pengawasan konstruksi;
  - 1. Pelaksanaan Konstruksi, meliputi :
    - 1) persiapan pekerjaan;
    - 2) pelaksanaan pekerjaan;
    - 3) pengujian; dan
    - 4) penyerahan.
  - 2. Pengawasan konstruksi, meliputi :
    - 1) pengendalian waktu;
    - 2) pengendalian biaya;
    - 3) pengendalian pencapaian sasaran fisik; dan
    - 4) tertib administrasi Bangunan Gedung.
- c. pemanfaatan; meliputi :
  - 1. pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung; dan
  - 2. pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.

d. pembongkaran; meliputi :

1. peninjauan;
2. penetapan atau persetujuan pembongkaran;
3. pelaksanaan pembongkaran;
4. pengawasan pembongkaran; dan
5. pasca pembongkaran.

e. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB), meliputi :

1. penyelenggaraan BGCB, meliputi tata bangunan, keandalan bangunan dan pelestarian; dan
2. pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB

f. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus (BGFK);

ketentuan penyelenggaraan BGFK dilaksanakan sesuai ketentuan perundang-undangan.

g. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH); meliputi pembahasan prinsip dan tahap penyelenggaraan BGH.

(1) Prinsip BGH meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak;
- b. pengurangan (reduce) penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia;
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
- d. penggunaan kembali (reuse) sumber daya yang telah digunakan sebelumnya;
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (recycle);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya Pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi pada siklus hidup;
- i. orientasi pada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan, dan manajemen dalam implementasi

(2) Tahap penyelenggaraan BGH terdiri atas:

- a. pemrograman;
- b. perencanaan teknis;
- c. pelaksanaan konstruksi;
- d. pemanfaatan; dan

- e. pembongkaran.
  
- h. ketentuan penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN);  
Standar Teknis penyelenggaraan BGN dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- i. ketentuan dokumen; meliputi :
  - a) dokumen tahap perencanaan teknis;
  - b) dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;
  - c) dokumen tahap pemanfaatan; dan
  - d) dokumen tahap pembongkaran.
- j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung, meliputi :
  - a) Pemilik;
  - b) Penyedia Jasa Konstruksi;
  - c) Tim Profesi Ahli (TPA);
  - d) Tim Penilai Teknis (TPT);
  - e) Penilik;
  - f) Sekretariat;
  - g) Pengelola Bangunan Gedung; dan
  - h) Pengelola Teknis BGN.

### **C. Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

Dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, terdapat pembahasan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).

- (1) Setiap Pemilik wajib mengajukan PBG sebelum pelaksanaan Konstruksi.
- (2) Pengajuan PBG disertai dokumen rencana teknis yang memenuhi Standar Teknis.
- (3) Dokumen rencana teknis berisi:
  - a. data umum;
  - b. data teknis tanah;
  - c. data teknis arsitektur;
  - d. data teknis struktur; dan
  - e. data teknis mekanikal, elektrik, dan plumbing.
- (4) Permohonan SLF diajukan terhadap:
  - a. Bangunan Gedung yang telah berdiri baik yang sudah memiliki ataupun belum memiliki PBG atau IMB; atau
  - b. Bangunan Gedung yang telah selesai tahap konstruksi dan sudah memiliki PBG pada tahap perencanaan sebelum proses pembangunan.

(5) Permohonan SLF dengan dilengkapi:

- a. laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
- b. surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Prosedur Penerbitan PBG dan SLF melalui tahap :

- a. pengisian data dan penyampaian informasi;
- b. pemeriksaan administrasi persyaratan permohonan pendaftaran PBG;
- c. konsultasi perencanaan;
- d. retribusi PBG; dan
- e. penerbitan PBG.

Permohonan duplikat PBG dilakukan melalui Surat Permohonan Penerbitan Duplikat PBG dengan melampirkan:

- a. data identitas pemilik bangunan;
- b. data bukti kepemilikan tanah; dan
- c. lokasi bangunan gedung.

Surat Kepemilikan Bangunan Gedung meliputi:

- a. SBKBG;
- b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun; atau
- c. sertifikat hak milik satuan rumah susun

Dokumen SBKBG berisi informasi mengenai:

- a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
- b. alamat Bangunan Gedung;
- c. status hak atas tanah;
- d. nomor PBG; dan
- e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.

Lampiran dokumen SBKBG berisi informasi mengenai:

- a. surat perjanjian pemanfaatan tanah;
- b. akta pemisahan;
- c. gambar situasi; dan/atau
- d. akta fidusia bila dibebani hak.

Pendataan bangunan gedung menghimpun data mengenai rincian sebagai berikut :

- a. nama Bangunan Gedung;
- b. alamat lokasi Bangunan Gedung;
- c. data kepemilikan;
- d. data tanah;
- e. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;

- f. jumlah lantai Bangunan Gedung;
- g. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
- h. total luas lantai Bangunan Gedung;
- i. ketinggian Bangunan Gedung;
- j. luas basemen;
- k. jumlah lantai basemen; dan
- l. posisi Bangunan Gedung.

#### **D. Tata cara pengenaan sanksi administratif**

Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Rancangan peraturan Bupati dapat berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. pemberhentian sementara pembangunan Bangunan Gedung;
- d. pemberhentian tetap pembangunan Bangunan Gedung
- e. pemberhentian sementara pemanfaatan Bangunan Gedung;
- f. pemberhentian tetap pemanfaatan Bangunan Gedung
- g. pembekuan PBG;
- h. pencabutan PBG;
- i. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
- j. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
- k. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung

#### **E. Pengawasan**

Anggota Tim Pengawas Bangunan terdiri atas:

- a. Dinas Teknis;
- b. Kapanewon;
- c. Instansi dan/atau Lembaga terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Tugas utama Tim Pengawasan Bangunan melakukan pembinaan dan pengawasan pembangunan Bangunan Gedung dan prasarana Bangunan Gedung di Daerah.

Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pemantauan sebagaimana dimaksud dilakukan melalui kegiatan:

- a. pengamatan; dan/atau
- b. penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.

#### **IV. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN**

Dengan dibentuknya Peraturan Bupati tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung, sebagai tindak lanjut terbitnya Peraturan Daerah Kabupaten Kulon Progo Nomor 1 Tahun 2022 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, serta sebagai pengganti Peraturan Bupati Kabupaten Kulon Progo Nomor 6 Tahun 2018 tentang Penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan, diharapkan dapat memberikan penjelasan dan pedoman mengenai pelaksanaan penyelenggaraan bangunan gedung, pemenuhan standar teknis, tata cara pengenaan sanksi administratif dan pelaksanaan pengawasan bangunan gedung.

Sebagai tindak lanjut dari Peraturan Bupati ini, Perangkat Daerah yang terlibat dalam ketugasan penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat melaksanakan tugasnya dengan efektif dan efisien. Selain itu, masyarakat mendapatkan pedoman teknis penyelenggaraan bangunan gedung maupun dapat berperan dalam pengawasan bangunan gedung.

Wates, 16 Januari 2024

Plt. Kepala Dinas Pekerjaan Umum

Perumahan dan Kawasan Permukiman



Ir. GUSDI HARTONO, M.T.

Pembina Utama Muda; IV/c

NIP. 196508061993031004