SALINAN

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN

NOMOR 26 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI KEBUMEN,

Menimbang :

a. bahwa Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatan mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jatidiri manusia dalam mencapai kesejahteraan hidup;
b. bahwa Bangunan Gedung harus diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung;
c. bahwa demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat serta untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, andal, berjatidiri serta seimbang, nyaman, serasi dan selaras dengan lingkungannya maka penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu dilakukan pengaturan dan pembinaan;
d. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 6 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan perlu disesuaikan dengan peraturan perundang-undangan;
e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2043);
4. 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);

5. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3670);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. 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 diubah beberapa kali, 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);
10. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
11. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 66, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4723);
12. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
13. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
14. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2009 tentang Pelayanan Publik (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 112, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5038);
15. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
16. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

17. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
18. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 32 Tahun 1950 tentang Penetapan Mulai Berlakunya Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;
20. 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) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2010 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5145);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3372);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangun dan Lingkungan Siap Bangun yang Berdiri Sendiri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3892);
23. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3958);
26. 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 Republik Indonesia Nomor 4532);
27. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);

28. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
29. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
30. Peraturan Presiden Nomor 1 Tahun 2007 tentang Pengesahan, Pengundangan dan Penyebarluasan Peraturan Perundang-undangan;
31. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
32. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 22 Tahun 2003 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2003 Nomor 134);
33. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 11 Tahun 2004 tentang Garis Sempadan (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2004 Nomor 46);
34. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 5 Tahun 2007 tentang Pengendalian Lingkungan Hidup di Provinsi Jawa Tengah (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2007 Nomor, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 4);
35. Peraturan Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 6 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2009–2029 (Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Tahun 2010 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Provinsi Jawa Tengah Nomor 28);
36. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kebumen Nomor 3 Tahun 1989 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Kebumen (Lembaran Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Kabupaten Kebumen Tahun 1989 Nomor 7);
37. Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 53 Tahun 2004 tentang Partisipasi Masyarakat dalam Proses Kebijakan Publik (Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2004 Nomor 64);
38. Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 11 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan yang Menjadi Kewenangan Pemerintahan Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2008 Nomor 11, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 22);
39. Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 23 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Kebumen Tahun 2011–2031 (Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2012 Nomor 23, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 96);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN KEBUMEN
dan
BUPATI KEBUMEN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Kebumen.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah Bupati Kebumen.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Kabupaten Kebumen atau dinas teknis yang berwenang di bidang Bangunan Gedung di lingkungan Pemerintah Daerah.
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. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
9. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
10. Bangunan Gedung untuk Kepentingan Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.

11. Bangunan Gedung Fungsi Khusus adalah Bangunan Gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
12. Bangunan Gedung Negara adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk keperluan dinas Pemerintah/Pemerintah Daerah yang menjadi atau akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
13. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan Gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
14. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah Bangunan Gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
15. Bangunan Gedung Darurat atau sementara adalah Bangunan Gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
16. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung.
17. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung atau kelompok Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil yang sama untuk menunjang kinerja Bangunan Gedung sesuai dengan fungsinya seperti menara reservoir air, gardu listrik dan instalasi pengolahan limbah.
18. Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri adalah konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung atau kelompok Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil, seperti menara telekomunikasi, menara saluran utama tegangan ekstra tinggi, monumen/tugu dan gerbang kota.
19. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang daerah yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
20. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari rencana tata ruang daerah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan.
21. 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.
22. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
23. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan- satuan yang sesuai dengan rencana kota.
24. Keterangan Rencana Kabupaten yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
25. Mendirikan Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.

26. Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
27. 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 (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap.
28. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung, yang selanjutnya disebut Permohonan IMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.
29. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang mengajukan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.
30. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.
31. Pengguna Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik Bangunan Gedung yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
32. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
33. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase 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.
34. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
35. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Tinggi Bangunan Gedung adalah jarak yang diukur dari lantai dasar bangunan, di tempat Bangunan Gedung tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
37. Garis Sempadan Bangunan adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan Bangunan Gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
38. Garis Sempadan Jalan adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
39. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah instalasi dan perlengkapan bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, dan keselamatan dalam bangunan.

40. Peresapan Air adalah instalasi pembuangan air limbah yang berasal dari dapur, kamar mandi, dan air hujan.
41. Sumur Resapan adalah instalasi untuk menampung pembuangan air permukaan.
42. Menara Telekomunikasi adalah bangun-bangunan yang berfungsi sebagai kelengkapan perangkat telekomunikasi yang desain/bentuk konstruksinya disesuaikan dengan keperluan kelengkapan telekomunikasi.
43. Kegagalan Bangunan Gedung adalah kinerja Bangunan Gedung dalam tahap pemanfaatan yang tidak berfungsi, baik secara keseluruhan maupun sebagian dari segi teknis, manfaat, keselamatan dan kesehatan kerja, dan/atau keselamatan umum.
44. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Daerah ini dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
45. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
46. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung.
47. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik Bangunan Gedung, penyedia jasa konstruksi Bangunan Gedung, dan pengguna Bangunan Gedung.
48. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.
49. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
50. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu Bangunan Gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
51. Jaringan adalah jaringan yang dimanfaatkan untuk menyalurkan tenaga listrik yang dapat dioperasikan pada tegangan rendah, tegangan menengah, tegangan tinggi maupun tegangan ekstra tinggi, baik di atas tanah maupun di dalam tanah dan di dasar laut.
52. Perencanaan Teknis adalah proses membuat gambar teknis Bangunan Gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, rencana tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
53. Pertimbangan Teknis adalah pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran Bangunan Gedung.

54. Pengesahan Rencana Teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis Bangunan Gedung.
55. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau Badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkaji teknis Bangunan Gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
56. Mengubah Bangunan Gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
57. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
58. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar Bangunan Gedung selalu laik fungsi.
59. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
60. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
61. Pelestarian 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.
62. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
63. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
64. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat baik berupa masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
65. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
66. Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
67. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis Bangunan Gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.

68. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
69. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
70. Pemeriksaan adalah kegiatan pengamatan, secara visual mengukur, dan mencatat nilai indikator, gejala, atau kondisi Bangunan Gedung meliputi komponen/unsur arsitektur, struktur, utilitas (mekanikal dan elektrikal), prasarana dan sarana Bangunan Gedung, serta bahan bangunan yang terpasang, untuk mengetahui kesesuaian, atau penyimpangan terhadap spesifikasi teknis yang ditetapkan semula.
71. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah.
72. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup adalah kajian mengenai dampak penting suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
73. Upaya pengelolaan lingkungan hidup dan upaya pemantauan lingkungan hidup, yang selanjutnya disebut UKL-UPL adalah pengelolaan dan pemantauan terhadap usaha dan/atau kegiatan yang tidak berdampak penting terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan.
74. Standar Nasional Indonesia yang selanjutnya disingkat SNI adalah standar mutu nasional yang ditetapkan oleh lembaga yang berwenang.
75. Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus oleh Undang–Undang untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah.

BAB II
ASAS, TUJUAN DAN LINGKUP

Bagian Kesatu
Asas

Pasal 2

Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian, dan kenyamanan Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedua
Tujuan

Pasal 3

Pengaturan Bangunan Gedung bertujuan untuk:
a. mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, andal, berjatidiri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya
b. mewujudkan tertib penyelenggaraan dan pemanfaatan hak atas tanah;
c. mewujudkan pantauan kesesuaian atas status kepemilikan Bangunan Gedung, baik untuk seluruh gedung maupun bagian dari gedung;
d. mewujudkan tertib penyelenggaraan dan pelaksanaan IMB;

e. mewujudkan tertib pelaksanaan penerapan rencana tata ruang kawasan, rencana tata ruang bangungan dan lingkungan dan masterplan;
f. mewujudkan tertib penyelenggaraan dan pemanfaatan fungsi bangunan;
g. mewujudkan pantauan kesesuaian atas keandalan teknis Bangunan Gedung yang ditinjau dari aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan aksesibilitas bangunan; dan
h. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Lingkup

Pasal 4

Ruang lingkup dalam Peraturan Daerah ini meliputi:
a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
b. persyaratan Bangunan Gedung;
c. IMB;
d. penyelenggaraan Bangunan Gedung;
e. penyelenggaraan Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri;
f. peran masyarakat;
g. pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
h. sanksi.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 5

Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan Bangunan Gedungnya.

Pasal 6

(1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 meliputi:
    a. fungsi hunian atau tempat tinggal;
    b. fungsi keagamaan;
    c. fungsi usaha;
    d. fungsi sosial budaya; dan
    e. fungsi khusus.
(2) Satu Bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
(3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

(1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun dan rumah tinggal sementara.
(2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk musholla, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara dan bangunan kelenteng.
(3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi Bangunan Gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan Bangunan Gedung tempat penyimpanan.
(4) Fungsi sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi Bangunan Gedung pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium dan Bangunan Gedung pelayanan umum.
(5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (1) huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi Bangunan Gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 8

(1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan:
    a. tingkat kompleksitas;
    b. tingkat permanensi;
    c. tingkat risiko kebakaran;
    d. zonasi gempa;
    e. lokasi;
    f. ketinggian; dan/atau
    g. kepemilikan.
(2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus.
(3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi Bangunan Gedung Permanen, Bangunan Gedung Semi Permanen, dan Bangunan Gedung Darurat atau sementara.
(4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
(5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
(6) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang.

(7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah
(8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi Bangunan Gedung milik negara, Bangunan Gedung milik badan usaha, dan Bangunan Gedung milik perorangan.
(9) Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW.

Bagian Ketiga
Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 9

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

Bagian Keempat
Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 10

Prasarana Bangunan Gedung terdiri atas :
a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman;
b. konstruksi penanda masuk;
c. konstruksi perkerasan;
d. konstruksi penghubung;
e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah;
f. konstruksi menara;
g. konstruksi monumen;
h. konstruksi instalasi; dan
i. konstruksi reklame/papan nama.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

(1) Setiap Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
(2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. persyaratan status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
c. IMB.

(3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. persyaratan tata bangunan; dan
b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung.

(4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk Bangunan Gedung adat, Bangunan Gedung semi permanen, Bangunan Gedung Darurat atau sementara, dan Bangunan Gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Pasal 12

(1) Dalam menetapkan persyaratan bangunan adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan ketentuan peruntukan, kepadatan dan ketinggian, wujud arsitektur tradisional setempat, dampak lingkungan, serta persyaratan keselamatan dan kesehatan pengguna dan lingkungannya.
(2) Dalam menetapkan persyaratan Bangunan Gedung semi permanen dan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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 11 ayat (4) dilakukan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, keselamatan pengguna dan kesehatan Bangunan Gedung, dan sifat permanensi Bangunan Gedung yang diperkenankan.
(4) Ketentuan mengenai pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati dengan mengacu pada pedoman dan standar teknis yang berkaitan dengan Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 13

Setiap Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2), dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
Status Hak Atas Tanah

Pasal 14

(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 Gedung 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 Gedung.
(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 Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Paragraf 3
Status Kepemilikan dan Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 15

(1) Status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf b dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Bupati, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan hasil kegiatan pendataan Bangunan Gedung.
(2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki Bangunan Gedung atau bagian 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.

Pasal 16

(1) Kegiatan pendataan untuk Bangunan Gedung Baru dilakukan bersamaan dengan proses IMB untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan Banguan Gedung.
(2) Pemilik Bangunan Gedung wajib memberikan data yang diperlukan oleh Pemerintah Daerah dalam melakukan pendataan Bangunan Gedung.
(3) Berdasarkan pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah mendaftar Bangunan Gedung tersebut untuk keperluan sistem informasi Bangunan Gedung.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pendataan Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Pasal 17

Persyaratan tata Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf a meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, arsitektur Bangunan Gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 1
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 18

(1) Setiap mendirikan Bangunan Gedung fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
(2) Setiap mendirikan Bangunan Gedung di atas, di bawah tanah dan air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

Pasal 19

(1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW Daerah, RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi Bangunan Gedung 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 dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 20

(1) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
(2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk KDB maksimal.
(3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk KLB dan/atau jumlah lantai maksimal.
(4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kaveling/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.

Pasal 21

(1) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.
(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 kaveling, 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 22

Persyaratan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 meliputi:
a. KDB;
b. KLB;
c. KDH; dan
d. ketinggian bangunan sesuai dengan yang telah ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 23

(1) KDB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf a ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
(2) Ketentuan KDB sesuai dengan jenis bangunan meliputi:
    a. bangunan rumah tinggal;
    b. Bangunan Gedung untuk fungsi umum;
    c. bangunan pendidikan;
    d. bangunan perdagangan dan jasa atau bangunan perniagaan di perkotaan;
    e. bangunan industri;
    f. bangunan pergudangan; dan
    g. bangunan sosial.
(3) Ketentuan besaran KDB untuk jenis-jenis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disesuaikan dengan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 24

(1) KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf b ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air, permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
(2) Ketentuan besarnya KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 25

(1) KDH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf c ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Daerah, RDTR Kawasan atau RTBL.
(3) KDH setiap bangunan privat paling sedikit 10% (sepuluh persen) dan untuk bangunan umum paling sedikit 20% (dua puluh persen) dari ruang terbuka di luar bangunan.

Pasal 26

(1) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 huruf d ditentukan sesuai dengan RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Untuk lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Dinas dengan mempertimbangkan azas keselamatan, keamanan, dan keserasian lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 27

(1) Garis pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, tepi pantai, ditentukan berdasarkan lebar jalan, rencana jalan, lebar sungai, kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
(2) Letak garis pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), paling sedikit separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan atau pagar, kecuali ditentukan lain.
(3) Letak garis pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk daerah pantai, paling sedikit 100 m (seratus meter) dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
(4) Untuk lebar jalan atau sungai yang kurang dari 5 m (lima meter), letak garis sempadan adalah 2,5 m (dua setengah meter) dihitung dari tepi jalan atau sungai.
(5) Letak garis pondasi Bangunan Gedung terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga adalah paling sedikit 2 m (dua meter) dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang berbatasan, kecuali ditentukan lain.
(6) Garis konstruksi terluar suatu tritis atau oversteck yang menghadap ke arah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
(7) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis atau oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
(8) Dilarang menempatkan lobang angin, ventilasi, atau jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
(9) Garis sempadan untuk Bangunan Gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berhimpit dengan garis pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.
(10) Garis sempadan untuk Bangunan Gedung yang dibangun di tepi pantai, waduk, sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah sebesar 100 m (seratus meter) dari garis pasang tertinggi, dan 50 m (lima puluh meter) untuk Bangunan Gedung di tepi embung atau sungai.

Paragraf 2
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 28

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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.

Pasal 29

(1) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya.
(2) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian.

(3) 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.
(4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan mempertimbangkan pendapat publik.

Pasal 30

(1) Tata ruang-dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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 31

(1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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.
(3) Setiap Bangunan Gedung baik secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

Paragraf 3
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 32

(1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 hanya berlaku bagi Bangunan Gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
(2) Setiap mendirikan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak luas dan penting, harus didahului dengan menyusun analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

Paragraf 4
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 33

(1) Pada kawasan-kawasan tertentu dapat dilakukan perencanaan teknis untuk disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
(2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW Daerah dan/atau RDTR, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas Bangunan Gedung dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
    a. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
    b. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas Bangunan Gedung, lingkungan dan ruang publik;
    c. perwujudan perlindungan lingkungan; dan
    d. peningkatan pertumbuhan ekonomi kawasan.
(3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
(4) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, pengusaha, para ahli dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
(5) 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.
(6) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
(7) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Paragraf 5
Pembangunan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Bawah Tanah, Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 34

(1) Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
(2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 35

(1) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
    a. sesuai dengan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL;
    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 34 ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
a. sesuai dengan RTRW Daerah, 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 Gedung.

(3) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) dilakukan dengan ketentuan:
a. sesuai dengan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL;
b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana 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 Bangunan Gedung.

(4) IMB untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) selain memperhatikan ketentuan tentang IMB, wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan

Pasal 36

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) huruf b meliputi:
a. keselamatan;
b. kesehatan;
c. kenyamanan; dan
d. kemudahan, yang ditetapkan berdasarkan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 1
Persyaratan Keselamatan

Pasal 37

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf a meliputi:
a. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;
b. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
c. persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

Pasal 38

(1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur.
(2) Peraturan/standar teknis yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknis yang telah ditentukan dalam SNI tentang tata cara, spesifikasi, dan metode uji yang berkaitan dengan Bangunan Gedung.
(3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin dan getaran dan gaya gempa.
(4) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
(5) Dalam perencanaan struktur Bangunan Gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur Bangunan Gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya.

Pasal 39

(1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum, harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun proteksi aktif.
(2) Penerapan sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam Bangunan Gedung.
(3) Penerapan sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam Bangunan Gedung.
(4) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.
(5) Pada bangunan umum, perdagangan dan jasa/perniagaan, industri, maupun pendidikan wajib memiliki pintu bahaya yang lebarnya sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan dalam keadaan penuh tidak lebih dari 5 (lima) menit.
(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 40

(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 dalamnya.
(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
(4) Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan akrab lingkungan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 2
Persyaratan Kesehatan

Pasal 41

Persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b meliputi:
a. sanitasi;
b. drainase;
c. sistem penghawaan;
d. pencahayaan; dan
e. penggunaan bahan bangunan.

Pasal 42

Sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a yang berupa pengelolaan penyediaan air bersih dilakukan dengan ketentuan:
a. perencanaan instalasi jaringan dan peralatan instalasi air bersih harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku;
b. pengadaan sumber air bersih diambil dari sumber yang secara resmi mendapatkan pengakuan kesehatan dari instansi yang berwenang; dan
c. sistem dan penempatan instalasi air bersih disesuaikan dengan bangunan yang lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan bangunan yang lain.

Pasal 43

Sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a yang berupa pengelolaan genangan air kotor dan/atau air limbah wajib dilakukan dengan ketentuan:
a. mempertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah dan tingkat bahayanya;
b. mempertimbangkan sistem pengolahan dan pembuangannya yang sesuai untuk kawasan perkotaan, kawasan perdesaan dan topografi kawasan;
c. semua air kotor yang berasal dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai ketentuan dari peraturan yang berlaku;
d. pembuangan air kotor wajib dialirkan ke saluran umum kota yang tertutup;
e. apabila pembuangan air kotor tidak mungkin dilaksanakan karena belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh instansi yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang;
f. pembuangan kotoran dari WC sebelum dibuang di saluran tertutup kota atau sumur resapan harus diolah terlebih dahulu dalam septiktank;
g. setiap pemilik Bangunan Gedung industri dan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dilarang membuang air kotor dan/atau air limbah langsung ke sungai dan/atau ke laut;
h. standar air kotor dan/atau air limbah yang dapat dibuang ke sungai dan/atau ke laut mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku;
i. letak sumur resapan air kotor dan/atau air limbah berjarak paling sedikit 10 m (sepuluh meter) dari sumber air minum/bersih terdekat dan/atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah; dan

j. perencanaan dan instalasi jaringan air kotor dan/atau air limbah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 44

Sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a yang berupa pengelolaan sampah wajib dilakukan dengan ketentuan:

a. setiap pembuangan baru atau perluasan suatu Bangunan Gedung yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman dilengkapi dengan tempat/kotak/lubang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga menjamin kesehatan umum;
b. pada lingkungan di daerah perkotaan yang tersedia kontainer sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas yang berwenang;
c. dalam hal pembuangan sampah jauh dari kontainer sampah induk, maka sampah dikelola dengan cara yang aman dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
d. perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 45

(1) Drainase sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf b yang berupa pengelolaan air hujan wajib dilakukan dengan ketentuan :
    a. air hujan dibuang atau dialirkan ke sumur tempat peresapan air hujan; dan
    b. pembuangan atau pengaliran air hujan sebagaimana dimaksud pada huruf a dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh pejabat yang berwenang.
(2) Saluran air hujan dalam tiap-tiap pekarangan dibuat dengan ketentuan:
    a. wajib dibuat saluran pembuangan air hujan;
    b. saluran tersebut harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
    c. air hujan yang jatuh di atas atap harus segera disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka; dan
    d. perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku penanganan jaringan air hujan (drainase) di Daerah.

Pasal 46

(1) Setiap Bangunan Gedung wajib mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
(2) Apabila menggunakan sistem ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
(3) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
(4) Persyaratan ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
(5) Luas ventilasi alami diperhitungkan paling sedikit 5 % (lima persen) dari luas lantai ruangan.
(6) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

(1) Setiap Bangunan Gedung wajib mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan sesuai dengan fungsinya.
(2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam Bangunan Gedung, daerah luar Bangunan Gedung, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
(3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada Bangunan Gedung, disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam Bangunan Gedung.
(4) 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 dan konservasi energi yang digunakan.
(5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam Bangunan Gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

(1) Penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf e diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal paling sedikit 60% (enam puluh persen).
(2) Penggunaan bahan bangunan wajib mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
(3) Bahan bangunan yang digunakan wajib memenuhi syarat-syarat teknis sesuai dengan fungsinya, sebagaimana disyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
(4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, wajib mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
(5) Pengecualian terhadap ketentuan ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 3
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 49

(1) Setiap Bangunan Gedung dibangun dengan mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
(2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam Bangunan Gedung wajib memperhatikan:
    a. kenyamanan ruang gerak;
    b. kenyamanan hubungan antar ruang;
    c. kenyamanan kondisi udara;
    d. kenyamanan pandangan; dan
    e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
(3) Ketentuan mengenai perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam Bangunan Gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 4
Persyaratan Kemudahan

Pasal 50

(1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan Bangunan Gedung.
(2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horisontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.
(3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada Bangunan Gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 51

(1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan wajib diselenggarakan dengan cara menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
(2) Penyediaan jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang Bangunan Gedung.
(3) Fungsi, ukuran dan material serta perlengkapan detail teknis pintu untuk ruang aksesibilitas wajib memenuhi persyaratan standar aksesibilitas termasuk tata tandanya.

Pasal 52

(1) Bangunan Gedung bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.
(2) Bangunan Gedung untuk parkir wajib menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
(3) Bangunan Gedung dengan jumlah lantai di atas 5 (lima) wajib dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi Bangunan Gedung.
(4) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 53

(1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas dan ketinggian Bangunan Gedung.
(2) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum wajib menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna Bangunan Gedung dalam beraktivitas dalam Bangunan Gedung.
(3) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas Bangunan Gedung serta jumlah pengguna Bangunan Gedung.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan dan pemeliharaan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung, ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 54

(1) Setiap Bangunan Gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus menyediakan tempat/area parkir.
(2) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan area parkir yang diperuntukkan untuk kendaraan bermotor roda dua dan roda empat atau lebih.
(3) Tempat/area parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
    a. area parkir terbuka (lapangan/halaman); dan
    b. area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir).

Pasal 55

(1) Penataan parkir harus berorientasi kepada kemudahan sirkulasi kendaraan.
(2) Penataan parkir harus dipadukan dengan penataan jalan, pedestrian dan penghijauan.
(3) Penentuan luas area parkir harus memperhatikan fungsi bangunan, besaran aktivitas, kapasitas kendaraan yang ditampung dan memperhitungkan luas area sirkulasi kendaraan.

Pasal 56

(1) Area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) huruf b, yang menggunakan ram spiral wajib memperhatikan faktor kenyamanan, keamanan serta kelancaran sirkulasi kendaraan.
(2) Tinggi ruang bebas struktur pada area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) sebagaimana dalam Pasal 54 ayat (3) huruf b, wajib mempertimbangkan tinggi kendaraan yang direncanakan ditampung dalam bangunan parkir.
(3) Setiap lantai bangunan/gedung parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman yang kuat.
(4) Perencanaan area parkir terbuka dan perencanaan area parkir tertutup (bangunan/gedung parkir) diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V
Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 57

(1) Setiap orang atau Badan yang akan mendirikan Bangunan Gedung wajib memiliki IMB.
(2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, melalui proses Permohonan IMB.
(3) Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan Izin kepada Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang bertanggung jawab di bidang perizinan.
(4) Pemerintah Daerah wajib memberikan KRK untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang atau Badan yang mengajukan Permohonan IMB.

(5) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
   a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
   b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
   c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
   d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
   e. KDB maksimum yang diizinkan;
   f. KLB maksimum yang diizinkan;
   g. KDH minimum yang diwajibkan;
   h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
   i. jaringan utilitas kota.
(6) Dalam KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
(7) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.

Pasal 58

(1) Setiap orang atau Badan dalam mengajukan Permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) wajib melengkapi dengan:
   a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2);
   b. data pemilik Bangunan Gedung;
   c. rencana teknis Bangunan Gedung; dan
   d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan hidup bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan antara lain: menara air, menara telepon seluler (BTS), menara pemancar radio, dan saluran udara tegangan tinggi.
(2) Untuk proses pemberian perizinan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, harus mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan dengan mempertimbangkan pendapat publik.
(3) Permohonan IMB yang telah memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh Pemerintah.
(4) IMB merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum Daerah.
(5) Untuk mendapatkan IMB, pemohon dikenakan retribusi sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah.

Pasal 59

(1) Setiap orang atau Badan mengajukan Permohonan IMB kepada Bupati untuk memperoleh IMB.
(2) Dalam pengajuan Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemohon mengisi formulir dengan melampirkan:
   a. syarat umum meliputi:
      1. fotokopi Kartu Tanda Penduduk;
      2. fotokopi/salinan akta pendirian untuk Pemohon berbadan hukum;
      3. surat kuasa pengurusan apabila dikuasakan; dan
      4. fotokopi Surat Pemberitahuan Pajak Terhutang Pajak Bumi dan Bangunan tahun terakhir.

b. syarat administratif meliputi:
   1. fotokopi tanda bukti kepemilikan tanah/penguasaan tanah;
   2. surat perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
   3. fotokopi status kepemilikan bangunan; dan
   4. fotokopi IMB lama dan fotokopi SLF lama, khusus untuk pengajuan IMB perluasan dan/atau tambahan dan/atau perubahan bangunan.
c. syarat teknis meliputi:
   1. KRK;
   2. gambar rencana teknis bangunan;
   3. gambar dan perhitungan konstruksi beton/baja/kayu apabila bertingkat dan memiliki bentang besar;
   4. data hasil penyelidikan tanah bagi yang disyaratkan;
   5. hasil kajian lingkungan bagi Bangunan Gedung yang diwajibkan, berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
   6. persyaratan lain yang diperlukan sesuai spesifikasi bangunan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai prosedur dan tata cara penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 60

(1) Permohonan IMB ditangguhkan penyelesaiannya apabila:
   a. persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar; dan/atau
   b. terjadi sengketa hukum.
(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dipenuhi paling lambat dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak dikirimkannya surat penangguhan.
(3) Penangguhan penyelesaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan paling lama 7 (tujuh) hari kerja sejak diketahui bahwa persyaratan administratif dan teknis kurang lengkap dan/atau tidak benar.

Pasal 61

Bupati menolak permohonan IMB apabila:
a. fungsi Bangunan Gedung yang diajukan tidak sesuai dengan peruntukan tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (3); dan
b. Pemohon tidak dapat melengkapi persyaratan yang kurang lengkap dan/atau tidak benar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf a, atau sengketa hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 ayat (1) huruf b tidak terselesaikan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal surat penangguhan.

Pasal 62

(1) Bupati dapat membekukan IMB apabila ternyata terdapat sengketa, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
(2) Pemegang IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan IMB.

Pasal 63

(1) Bupati dapat membatalkan/mencabut IMB apabila:
   a. IMB yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan Pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;
   b. pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan Bangunan Gedung menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam IMB;
   c. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal IMB itu diterbitkan, pemegang IMB masih belum melakukan pekerjaan; dan
   d. pelaksanaan pekerjaan pembangunan Bangunan Gedung telah berhenti selama 12 (dua belas) bulan.
(2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diperpanjang apabila sebelumnya ada pemberitahuan disertai alasan tertulis dari pemegang IMB.

Pasal 64

(1) Dinas/instansi yang terkait melakukan penelitian lebih mendalam mengenai rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung bertingkat dan/Bangunan Gedung besar.
(2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdapat kekurangan, maka Pemohon akan diberitahukan dan/atau dipanggil untuk segera melengkapinya.

Pasal 65

Dikecualikan dari kewajiban memiliki IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (1) adalah kegiatan sebagai berikut:
a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan/perbaikan ringan Bangunan Gedung yang tidak merubah denah bangunan, bentuk arsitektur dan struktur bangunan kecuali bangunan yang dilestarikan;
b. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m^2 (satu meter persegi) dengan sisi mendatar terpanjang tidak lebih dari 2 m (dua meter);
c. membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;
d. mendirikan kandang binatang peliharaan yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan di halaman belakang dengan volume ruang tidak lebih dari 12 m^3 (dua belas meter kubik); dan
e. mendirikan bangunan darurat atau sementara.

BAB VI
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 66

(1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
(2) Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan melalui proses perencanaan teknis dan proses pelaksanaan konstruksi dan pengawasan.

(3) Kegiatan pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan SLF dan pengawasan pemanfaatan Bangunan Gedung.
(4) Kegiatan pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran serta kegiatan pengawasannya.
(5) Kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran serta pengawasan pembongkaran.
(6) Didalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara gedung wajib memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
(7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 67

(1) Pembangunan Bangunan Gedung diselenggarakan melalui tahapan:
    a. perencanaan teknis;
    b. pelaksanaan konstruksi;
    c. pengawasan konstruksi; dan
    d. SLF.
(2) Pembangunan Bangunan Gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
(3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi serta kondisi geografis dan geologis daerah setempat.
(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus memperhatikan lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut (tsunami), sungai (banjir), pegunungan (longsor) dan gempa.

Paragraf 1
Perencanaan Teknis

Pasal 68

(1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 67 ayat (1) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dibidang perencanaan.
(2) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung 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; dan
    h. penyusunan petunjuk pemanfaatan Bangunan Gedung.

(3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
(4) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berdasarkan persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai dengan lokasi, fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
(5) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, 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.
(6) Pengadaan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.
(7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik Bangunan Gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 69

(1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (5) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan untuk memperoleh IMB.
(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
(3) Penilaian dokumen rencana teknis dilaksanakan dengan melakukan evaluasi terhadap pemenuhan persyaratan teknis dengan mempertimbangkan aspek lokasi, fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
(4) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dalam hal Bangunan Gedung tersebut untuk kepentingan umum.
(5) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting, wajib mendapat pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung dan memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
(6) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah dengan berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah dan mendapat pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung, serta memperhatikan hasil dengar pendapat publik.
(7) Persetujuan dokumen rencana teknis diberikan terhadap rencana yang telah memenuhi persyaratan sesuai dengan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam bentuk persetujuan tertulis oleh pejabat yang berwenang.
(8) Pengesahan dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, berdasarkan rencana teknis beserta kelengkapan dokumen lainnya dan diajukan oleh pemohon.

Pasal 70

(1) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (7) dikenakan Retribusi IMB yang nilainya ditetapkan berdasarkan klasifikasi Bangunan Gedung.
(2) Dokumen rencana teknis yang Retribusi IMB-nya telah dibayar, diterbitkan IMB oleh Bupati.

Paragraf 2
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 71

(1) Untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya dan untuk menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dibentuk Tim Ahli Bangunan Gedung.
(2) Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibentuk oleh Bupati.
(3) Masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah 1 (satu) tahun.
(4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat Ad hoc, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
(5) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli (adat) dan instansi Pemerintah Daerah 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/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.

Pasal 72

(1) Tim Ahli Bangunan Gedung mempunyai tugas:
    a. memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum, dan Bangunan Gedung fungsi khusus; dan
    b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
(2) Tim Ahli Bangunan Gedung mempunyai fungsi:
    a. penyusunan analisis terhadap rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus yang meliputi:
        1. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan persetujuan/-rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
        2. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
        3. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan Bangunan Gedung.
    b. menyatakan persyaratan teknis yang harus dipenuhi Bangunan Gedung berdasarkan pertimbangan kondisi yang ada (eksisting), program yang sedang, dan akan dilaksanakan di/melalui, atau dekat dengan lokasi rencana.

Pasal 73

Pembiayaan pengelolaan database anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dan operasionalisasi penugasan Tim Ahli Bangunan Gedung termasuk honorarium dan tunjangan dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 74

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.
(2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB.
(3) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan.
(4) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung, instalasi, dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Paragraf 4
Pengawasan Konstruksi

Pasal 75

(1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.
(2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
(3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan terhadap IMB yang telah diberikan.

Paragraf 5
Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 76

(1) Setelah pembangunan Bangunan Gedung selesai, Pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis serta dilengkapi dengan:
    a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan); dan
    b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings).
(2) Berdasarkan laporan dan berita acara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan SLF.
(3) Jangka waktu penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 77

(1) Untuk Bangunan Gedung yang telah ada, khususnya bangunan umum, wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
(2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
(3) Instansi yang berwenang mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengenai syarat-syarat administratif maupun teknis.
(4) Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan SLF apabila Bangunan Gedung sudah diperiksa dan telah memenuhi persyaratan administratif dan teknis.

Paragraf 6
Pengawasan Sertifikat Laik Fungsi

Pasal 78

(1) Dalam melakukan pengawasan penggunaan Bangunan Gedung, petugas yang berwenang dapat meminta kepada pemilik Bangunan Gedung untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
(2) Pejabat yang berwenang pada Dinas dapat menghentikan penggunaan Bangunan Gedung apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
(3) Apabila terjadi penghentian penggunaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Kepala Dinas atas nama Bupati mencabut SLF yang telah diterbitkan.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan

Pasal 79

(1) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna Bangunan Gedung setelah Bangunan Gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
(2) Pemanfaatan Bangunan Gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik Bangunan Gedung memperoleh SLF.
(3) Pemanfaatan Bangunan Gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
(4) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama pemanfaatan Bangunan Gedung.

Bagian Keempat
Pelestarian

Paragraf 1
Umum

Pasal 80

(1) Perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administratif, menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Paragraf 2
Penetapan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 81

(1) Bangunan Gedung dan lingkungannya dapat ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan apabila telah berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.
(2) Pemilik, masyarakat, dan/atau Pemerintah Daerah dapat mengusulkan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya dilindungi dan dilestarikan.
(3) Bangunan Gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum diusulkan penetapannya harus telah mendapat pertimbangan dari tim ahli pelestarian Bangunan Gedung dan hasil dengar pendapat masyarakat dan harus mendapat persetujuan dari pemilik Bangunan Gedung.
(4) Bangunan Gedung yang diusulkan untuk ditetapkan sebagai Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dalam skala lokal atau setempat ditetapkan dengan Keputusan Bupati setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
(5) Penetapan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan dapat ditinjau secara berkala 5 (lima) tahun sekali.
(6) Bangunan Gedung dan lingkungannya yang akan ditetapkan untuk dilindungi dan dilestarikan atas usulan Pemerintah, Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat harus dengan sepengetahuan dari pemilik.
(7) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 3
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan

Pasal 82

(1) Bangunan Gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan klasifikasi Bangunan Gedung cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(2) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
(3) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
(4) Pemilik bangunan cagar budaya wajib melindungi dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya.
(5) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.

Bagian Kelima
Pembongkaran

Pasal 83

(1) Bangunan Gedung dapat dibongkar apabila:
    a. sudah tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
    b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya; dan
    c. tidak memiliki IMB.
(2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b 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 ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB VII
PENYELENGGARAAN PRASARANA BANGUNAN GEDUNG YANG BERDIRI SENDIRI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 84

Penyelenggaraan Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan Bangunan Gedung pada satu tapak kavling/persil antara lain menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, monumen/tugu, konstruksi penanda masuk, billboard/baliho/bando dan papan reklame lainnya, wajib mengikuti persyaratan dan standar teknis konstruksi bangunan gedung.

Pasal 85

(1) Lokasi pembangunan menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, monumen/tugu, konstruksi penanda masuk, billboard/baliho/bando dan papan reklame lainnya harus sesuai dengan RTRW Daerah, RDTR dan/atau RTBL.
(2) Persyaratan teknis konstruksi menara telekomunikasi, menara/tiang saluran utama tegangan ekstra tinggi, jembatan penyeberangan, monumen/tugu, konstruksi penanda masuk, billboard/baliho/bando dan papan reklame lainnya harus mendapat persetujuan melalui IMB.

Pasal 86

Pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi mengikuti peraturan perundang-undangan di bidang menara telekomunikasi.

Bagian Kedua
Perizinan

Pasal 87

(1) IMB Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 dan Pasal 85 diterbitkan oleh Satuan Kerja Perangkat Daerah yang bertanggung jawab di bidang perizinan.
(2) Tata cara penerbitan IMB Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan tata cara penerbitan IMB Bangunan Gedung.

Pasal 88

(1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dan perpanjangan SLF Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri dilakukan setiap 2 (dua) tahun.
(2) Tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri sesuai dengan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

BAB VIII
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Pemberian Saran Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 89

(1) Dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran Bangunan Gedung dan/atau lingkungan, masyarakat berhak untuk memberikan saran pendapat dan pertimbangan terhadap perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(2) Pemberian saran pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan maupun melalui Tim Ahli Bangunan Gedung dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 90

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 91

(1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang–undangan yang berlaku.
(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 Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum; atau
    b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan kepentingan umum.

BAB IX
PEMBINAAN

Pasal 92

(1) Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.

(2) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penyusunan Produk Hukum Daerah di bidang Bangunan Gedung serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis Bangunan Gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
(3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:
   a. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
   b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
   c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.
(4) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui mekanisme penerbitan IMB dan sertifikasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung, serta persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.

BAB X
SANKSI ADMINISTRATIF DAN DENDA

Pasal 93

(1) Pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
   a. peringatan tertulis;
   b. pembatasan kegiatan pembangunan;
   c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
   d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
   e. pembekuan IMB;
   f. pencabutan IMB;
   g. pembekuan SLF;
   h. pencabutan SLF; atau
   i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
(2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
(3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Pasal 94

(1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 9 ayat (3), Pasal 18 ayat (1), Pasal 20 ayat (1), Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 74 ayat (3), Pasal 79 ayat (2), ayat (3) dan ayat (4), dikenai sanksi peringatan tertulis.
(2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan Bangunan Gedung.
(3) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 14 (empat belas) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.

(4) Pemilik Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) selama 14 (empat belas) hari kelender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan perintah pembongkaran Bangunan Gedung.
(5) Dalam hal pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas biaya pemilik Bangunan Gedung.
(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah, pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.
(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Pasal 95

(1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 11 ayat (2) huruf c dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB.
(2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

BAB XI
PENYIDIKAN

Pasal 96

(1) Penyidik Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan tindak pidana terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
(2) Untuk melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah mempunyai wewenang :
   a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
   b. melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
   c. menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
   d. melakukan penyitaan benda atau surat;
   e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
   f. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
   g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
   h. mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya; dan
   i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

(3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

BAB XII
KETENTUAN PIDANA

Pasal 97

(1) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana diatur dalam Pasal 57 ayat (1) dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
(2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

Pasal 98

(1) Setiap orang atau Badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda.
(2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
    b. pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup; dan
    c. pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga persen) dari nilai Bangunan Gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.

Pasal 99

Selain sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98, dapat dikenakan sanksi pidana lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 100

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini:
a. IMB yang telah dikeluarkan oleh Bupati sebelum diberlakukannya Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku; dan
b. Bangunan Gedung, Prasarana Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung yang berdiri sendiri yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dan belum memiliki IMB, dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) tahun terhitung sejak tanggal Pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki IMB.

Pasal 101

(1) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun Bangunan Gedung, Prasarana Bangunan Gedung dan/atau Prasarana Bangunan Gedung yang Berdiri Sendiri yang telah didirikan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku wajib memiliki SLF Bangunan Gedung.
(2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun untuk Bangunan Gedung fungsi hunian berupa rumah tinggal tunggal.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 102

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 6 Tahun 2008 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Tahun 2008 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Kebumen Nomor 17) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 103

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Kebumen
pada tanggal 26 September 2012

BUPATI KEBUMEN,
ttd.
BUYAR WINARSO

Diundangkan di Kebumen
pada tanggal 26 September 2012

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN KEBUMEN,
ttd.
ADI PANDOYO

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN TAHUN 2012 NOMOR 26

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BAGIAN HUKUM
SETDA KABUPATEN KEBUMEN,

ttd.

AMIN RAHMANURRASJID, S.H., M.H.
Pembina
NIP. 19720723 199803 1 006

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN

NOMOR 26 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jatidiri manusia oleh karena itu penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, andal, berjatidiri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
Fenomena yang terjadi adalah masih terjadinya para penyelenggara bangunan yang berkiprah dalam pembangunan Bangunan Gedung baik secara langsung maupun tidak langsung, mempunyai kecenderungan mengabaikan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan pada umumnya. Oleh karena itu didalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif. Perwujudan Bangunan Gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai Perencana, Pelaksana, Pengawas atau Manajemen Konstruksi maupun jasa-jasa pengembang lainnya. Oleh karena itu pengaturan Bangunan Gedung juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi.

Memasuki era otonomi daerah, kegiatan pembangunan Gedung di Daerah terus meningkat, baik secara kuantitas, kualitas, maupun kompleksitasnya. Fenomena yang muncul sejalan dengan kebijakan otonomi daerah adalah adanya kecenderungan daerah yang berusaha meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, diantaranya dengan menarik investor sebanyak mungkin. Semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, bertambahnya jumlah investor di daerah yang berkiprah dalam kegiatan pembangunan perlu ditunjang dengan peraturan perundangan yang memadai. Hal ini dimaksudkan agar tingkat laju pembangunan Bangunan Gedung selalu memperhatikan dan memenuhi persyaratan baik administratif maupun persyaratan teknis Bangunan Gedung.

Meningkatnya kegiatan pembangunan Bangunan Gedung di Daerah perlu diantisipasi dengan pengaturan pembangunan Bangunan Gedung yang seimbang antara pengaturan yang bersifat administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud Bangunan Gedung yang andal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Sebagai upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam memberikan arahan dalam mewujudkan Bangunan Gedung yang dapat menjamin keselamatan masyarakat dan kelestarian lingkungan, baik melalui mekanisme perizinan, maupun pengawasan, maka diperlukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung. Peraturan Daerah ini sekaligus juga

merupakan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sistem dan sanksi.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang didirikan sejak awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan sesuai dengan fungsinya. Oleh sebab itu, perubahan fungsi suatu gedung harus diikuti pula dengan persyaratan, baik administratif maupun teknis bangunan.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.
Adapun persyaratan teknis dimaksudkan agar dalam pembangunan Bangunan Gedung telah memenuhi kualifikasi sebagai bangunan, baik dari aspek tata bangunan, arsitektur bangunan, maupun keandalan bangunan.

Di dalam Peraturan Daerah ini juga diatur tentang Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung yang dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, dan untuk menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pengaturan peran masyarakat melalui pemberian saran dan pertimbangan dimaksudkan agar masyarakat ikut mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, berjatidiri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pembinaan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung sangat dibutuhkan agar masyarakat dalam melaksanakan pembuatan Bangunan Gedung sesuai dengan kaidah atau standar teknik. Dalam melakukan pembinaan dilakukan dengan penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis Bangunan Gedung dan operasionalisasi di masyarakat.

Agar Peraturan Daerah ini bisa berlaku secara efektif, maka dibutuhkan suatu upaya yang diwujudkan dalam bentuk sanksi bagi siapapun yang melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah. Sanksi yang dikenakan dapat berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana. Sanksi diberikan dengan maksud untuk melindungi kepentingan Pemerintah Daerah maupun masyarakat itu sendiri.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi adalah apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 7
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

Pasal 8
Ayat (1)
Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung tidak sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.
Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung khusus” adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.
Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi” adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 (tiga) dan 4 (empat).

Yang dimaksud “Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran sedang” adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 (lima) dan 6 (enam).

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah” adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7 (tujuh).

Ayat (5)

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Bangunan dengan tingkatan ketinggian bangunan rendah adalah bangunan dengan jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 (empat) lantai. Bangunan dengan tingkatan ketinggian bangunan sedang adalah bangunan dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan), dan bangunan dengan tingkatan ketinggian bangunan tinggi adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan).

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung negara adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha.
Perubahan klasifikasi misalnya dari Bangunan Gedung milik negara menjadi Bangunan Gedung milik badan usaha, atau Bangunan Gedung semi permanen menjadi Bangunan Gedung permanen.
Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya Bangunan Gedung hunian semi permanen menjadi Bangunan Gedung usaha permanen.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen, atau persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.
Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses IMB baru.
Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Ayat (1)
Persyaratan administratif dan persyaratan teknis wajib dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum terkait dengan status kepemilikan tanah maupun kepemilikan Bangunan Gedung, serta memberikan jaminan kualitas bangunan dilihat dari segi teknis bangunan.

Ayat (2)
Huruf a
Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.
Dalam mengajukan Permohonan IMB, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.
Pada pembangunan Bangunan Gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau Pemerintah

Daerah) pemilik Bangunan Gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.

Huruf b

Setiap pemilik Bangunan Gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali kepemilikan Bangunan Gedung fungsi khusus.

Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengalihan kepemilikan Bangunan Gedung harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung.

Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung mengikuti peraturan perundang-undangan.

Huruf c

IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL. Persyaratan intensitas Bangunan Gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 19

Ayat (1)

Fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau

RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30 %). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)

Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.

Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian:

a. bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai);
b. bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai); dan
c. bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. keandalan Bangunan Gedung;
b. keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami;
c. kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran;
d. kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi;
e. keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; dan
f. ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian Bangunan Gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk Bangunan Gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.
Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau ranah publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Daerah. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB, sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 21
Ayat (1)
Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas Bangunan Gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam KRK untu kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah disepanjang jalan diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.
Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai.
Penetapan garis sempadan Bangunan Gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:
a. garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
b. garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
c. garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan;
d. garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai; dan
e. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi kearah daratan pada pantai yang bersangkutan.

Garis sempadan Bangunan Gedung yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:

a. kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai;
b. kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan; dan
c. kawasan gumuk pasir.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, airpasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (4)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami.

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi.

Pertimbangan keserasian dalam hal perwujudan wajah kota.

Pertimbangan ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (5)

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dan lain-lain yang melintas atau akan dibangun melintasi kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar Bangunan Gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior Bangunan Gedung, serta penerapan penghematan energi pada Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang Bangunan Gedungnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tim Ahli misalnya arsitek, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 30

Ayat (1)

Tata ruang-dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan ”efisiensi” adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan ”efektivitas tata ruang-dalam” adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung didalamnya, hubungan antar ruang, dan lain-lain

.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.
Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.
Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan, untuk masuk ke dalam site Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (2)

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut sudah diketahui teknologi untuk mengelola dampak yang mungkin timbul, maka cukup dilakukan dengan UKL-UPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan Pemerintah Daerah.
Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi Pemerintah Daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut

dapat disepakati dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 34
Ayat (1)
Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air dan monumen.
Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 35
Cukup jelas.

Pasal 36
Cukup jelas.

Pasal 37
Huruf a
Yang dimaksud dengan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan adalah kemampuan bangunan dalam memikul beban/kombinasi beban baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara, baik yang berasal dari gempa maupun angin.

Huruf b
Yang dimaksud dengan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran adalah tersedianya sistem proteksi pasif dan proteksi aktif yang dapat berfungsi mencegah dan menanggulangi kebakaran dimana untuk bangunan khusus harus dilengkapi dengan manajemen pengamanan kebakaran.

Huruf c
Yang dimaksud dengan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan adalah Bangunan Gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi

dengan instalasi penangkal petir. Sedangkan kelengkapan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan akrab lingkungan.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Cukup jelas.

Pasal 40
Cukup jelas.

Pasal 41
Cukup jelas.

Pasal 42
Cukup jelas.

Pasal 43
Cukup jelas.

Pasal 44
Cukup jelas.

Pasal 45
Cukup jelas.

Pasal 46
Ayat (1)
Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:
a. penempatan fan/kipas angin sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
b. bilamana digunakan ventilasi mekanik/buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung;
d. bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
e. gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basement) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 47
Ayat (1)
Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Ayat (1)
IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Sebelum mengajukan permohonan IMB, setiap orang harus sudah memiliki KRK yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.
KRK diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:
a. daerah rawan gempa/tsunami;
b. daerah rawan longsor;
c. daerah rawan banjir;
d. tanah pada lokasi yang tercemar (brown field area);
e. kawasan pelestarian; dan/atau
f. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (7)
Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kabupaten, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis Bangunan Gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Pasal 58
Ayat (1)
Huruf a
1. Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya.
   Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.
2. Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan Bangunan Gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik Bangunan Gedung untuk mendirikan Bangunan Gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik Bangunan Gedung dengan pemilik tanah.
   Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Huruf b

Data pemohon meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor Kartu Tanda Penduduk, dan lain-lain.

Huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi berdasarkan keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang akan didirikan.

Rencana teknis yang dilampirkan dalam Permohonan IMB berupa pengembangan rencana Bangunan Gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana Bangunan Gedung.

Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk Bangunan Gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pengelolaan lingkungan hidup.

Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik Bangunan Gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan IMB. Sedangkan bagi Permohonan IMB yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi.

Proses perizinan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Proses perizinan Bangunan Gedung-tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Proses perizinan Bangunan Gedung-tertentu fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah serta pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.

Dalam pemberian IMB fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya IMB.

Ayat (4)

IMB merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik Bangunan Gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, dan jaringan telepon.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas. .

Pasal 60

Ayat (1)

Yang dimaksud sengketa hukum adalah sengketa yang sudah dilaporkan secara tertulis dan terdaftar resmi pada instansi yang berwenang.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Yang dimaksud dengan bangunan darurat atau sementara antara lain yaitu bedeng, bangsal kerja dan kelengkapannya untuk pelaksanaan pembangunan. Dan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah bangunan selesai, Bangunan Gedung sederhana atau Bangunan Gedung darurat tersebut harus sudah dibongkar.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “perencanaan teknis” adalah kegiatan penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pelaksanaan konstruksi” adalah kegiatan pendirian, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pengawasan konstruksi” adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi Bangunan Gedung.

Huruf d
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang (tsunami).
Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia.
Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana longsor harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam tanah longsor.
Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana banjir yang berasal dari sungai harus mengikuti peraturan sempadan sungai.
Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Pasal 68
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.
Ayat (3)
Kerangka acuan kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Ayat (7)
Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)

Tim Ahli Bangunan Gedung dibentuk dengan syarat:

a. syarat-syarat umum:
   1. Warga Negara Indonesia;
   2. sebagai penduduk di daerah tempat domisilinya;
   3. berkelakuan baik;
   4. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana kejahatan;
   5. tidak memiliki konflik kepentingan dengan tugas Tim Ahli Bangunan Gedung;
   6. sehat jasmani dan rohani;
   7. bebas narkoba, atau tidak terbukti sebagai pengguna dan/atau pengedar narkoba; dan
   8. calon anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dari unsur Pemerintah Daerah harus memenuhi syarat umum:
      a) tidak dalam status dinonaktifkan; dan
      b) jabatan yang tugas dan fungsinya terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

b. syarat-syarat teknis keprofesian/kepakaran:

   Calon Anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dari unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli (adat) harus memenuhi syarat sebagai berikut:
   1. memiliki keahlian di bidang Bangunan Gedung atau yang terkait dengan Bangunan Gedung dengan pendidikan minimal berijazah Sarjana (Strata-1) atau keahlian yang mendapat sertifikasi dari lembaga sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
   2. memiliki pengakuan kepakaran.

   Seluruh calon mengikuti proses pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung.
Tingkat kerusakan Bangunan Gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.
Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.
Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.
Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 75
Ayat (1)
Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturanperundang-undangan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “instansi yang berwenang” adalah Dinas dengan berkoordinasi dengan instansi-instansi yang terkait, antara lain :
a. instansi yang bertanggung jawab dibidang pencegahan dan penanggulangan kebakaran;
b. instansi yang bertanggung jawab dibidang lingkungan hidup; dan

c. instansi yang bertanggung jawab dibidang kesehatan dan keselamatan kerja.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Ayat (1)
Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)
Yang dimaksud bangunan laik fungsi, yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari Bangunan Gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 80
Ayat (1)
Penetapan perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan Bangunan Gedung tersebut.
Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Insentif dapat diberikan dalam bentuk pemberian kompensasi, pengurangan retribusi, imbalan, sewa ruang, penyediaan prasarana dan sarana, penghargaan, dan/atau kemudahan perizinan.

Pasal 83
Cukup jelas.

Pasal 84
Cukup jelas.

Pasal 85
Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Ayat (1)
Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemanfaatan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas.

Pasal 93
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas.

Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN NOMOR 98

PENJELASAN

ATAS

PERATURAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN

NOMOR 26 TAHUN 2012

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jatidiri manusia oleh karena itu penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, andal, berjatidiri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
Fenomena yang terjadi adalah masih terjadinya para penyelenggara bangunan yang berkiprah dalam pembangunan Bangunan Gedung baik secara langsung maupun tidak langsung, mempunyai kecenderungan mengabaikan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan pada umumnya. Oleh karena itu didalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif. Perwujudan Bangunan Gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai Perencana, Pelaksana, Pengawas atau Manajemen Konstruksi maupun jasa-jasa pengembang lainnya. Oleh karena itu pengaturan Bangunan Gedung juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi.

Memasuki era otonomi daerah, kegiatan pembangunan Gedung di Daerah terus meningkat, baik secara kuantitas, kualitas, maupun kompleksitasnya. Fenomena yang muncul sejalan dengan kebijakan otonomi daerah adalah adanya kecenderungan daerah yang berusaha meningkatkan Pendapatan Asli Daerah, diantaranya dengan menarik investor sebanyak mungkin. Semakin meningkatnya kegiatan pembangunan, bertambahnya jumlah investor di daerah yang berkiprah dalam kegiatan pembangunan perlu ditunjang dengan peraturan perundangan yang memadai. Hal ini dimaksudkan agar tingkat laju pembangunan Bangunan Gedung selalu memperhatikan dan memenuhi persyaratan baik administratif maupun persyaratan teknis Bangunan Gedung.

Meningkatnya kegiatan pembangunan Bangunan Gedung di Daerah perlu diantisipasi dengan pengaturan pembangunan Bangunan Gedung yang seimbang antara pengaturan yang bersifat administratif dan teknis sehingga proses pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib, dan terwujud Bangunan Gedung yang andal, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Sebagai upaya yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dalam memberikan arahan dalam mewujudkan Bangunan Gedung yang dapat menjamin keselamatan masyarakat dan kelestarian lingkungan, baik melalui mekanisme perizinan, maupun pengawasan, maka diperlukan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung. Peraturan Daerah ini sekaligus juga merupakan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sistem dan sanksi.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang didirikan sejak awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis bangunan sesuai dengan fungsinya. Oleh sebab itu, perubahan fungsi suatu gedung harus diikuti pula dengan persyaratan, baik administratif maupun teknis bangunan.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.
Adapun persyaratan teknis dimaksudkan agar dalam pembangunan Bangunan Gedung telah memenuhi kualifikasi sebagai bangunan, baik dari aspek tata bangunan, arsitektur bangunan, maupun keandalan bangunan.

Di dalam Peraturan Daerah ini juga diatur tentang Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung yang dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, dan untuk menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung serta terwujudnya kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pengaturan peran masyarakat melalui pemberian saran dan pertimbangan dimaksudkan agar masyarakat ikut mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, berjatidiri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pembinaan terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung sangat dibutuhkan agar masyarakat dalam melaksanakan pembuatan Bangunan Gedung sesuai dengan kaidah atau standar teknik. Dalam melakukan pembinaan dilakukan dengan penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis Bangunan Gedung dan operasionalisasi di masyarakat.

Agar Peraturan Daerah ini bisa berlaku secara efektif, maka dibutuhkan suatu upaya yang diwujudkan dalam bentuk sanksi bagi siapapun yang melakukan pelanggaran terhadap Peraturan Daerah. Sanksi yang dikenakan dapat berupa sanksi administratif maupun sanksi pidana. Sanksi diberikan dengan maksud untuk melindungi kepentingan Pemerintah Daerah maupun masyarakat itu sendiri.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung lebih dari satu fungsi adalah apabila satu Bangunan Gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 7
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.

Pasal 8
Ayat (1)
Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung tidak sederhana” adalah Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung khusus” adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi” adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi hingga sangat tinggi sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 3 (tiga) dan 4 (empat).

Yang dimaksud “Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran sedang” adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 5 (lima) dan 6 (enam).

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah” adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, disain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah sebagaimana angka klasifikasi risiko bahaya kebakaran 7 (tujuh).

Ayat (5)

Zonasi gempa yang ada di Indonesia berdasarkan tingkat kerawanan bahaya gempa terdiri dari Zona I sampai dengan Zona VI, atau yang ditetapkan dalam pedoman/standar teknis.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

Bangunan dengan tingkatan ketinggian bangunan rendah adalah bangunan dengan jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 (empat) lantai. Bangunan dengan tingkatan ketinggian bangunan sedang adalah bangunan dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan), dan bangunan dengan tingkatan ketinggian bangunan tinggi adalah bangunan dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan).

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung negara adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Perubahan fungsi misalnya dari Bangunan Gedung fungsi hunian menjadi Bangunan Gedung fungsi usaha.

Perubahan klasifikasi misalnya dari Bangunan Gedung milik negara menjadi Bangunan Gedung milik badan usaha, atau Bangunan Gedung semi permanen menjadi Bangunan Gedung permanen.

Perubahan fungsi dan klasifikasi misalnya Bangunan Gedung hunian semi permanen menjadi Bangunan Gedung usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi dan/atau klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi semi permanen, atau persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung fungsi hunian klasifikasi permanen jelas berbeda dengan persyaratan administratif dan teknis untuk Bangunan Gedung fungsi usaha (misalnya toko) klasifikasi permanen.

Perubahan fungsi (misalnya dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses IMB baru.

Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama (misalnya dari fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen) dapat dilakukan dengan revisi/perubahan pada IMB yang telah ada.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Ayat (1)

Persyaratan administratif dan persyaratan teknis wajib dipenuhi untuk menjamin kepastian hukum terkait dengan status kepemilikan tanah maupun kepemilikan Bangunan Gedung, serta memberikan jaminan kualitas bangunan dilihat dari segi teknis bangunan.

Ayat (2)

Huruf a

Setiap Bangunan Gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan Permohonan IMB, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Pada pembangunan Bangunan Gedung di atas/bawah lahan yang pemiliknya pihak lain (perorangan, badan usaha atau Pemerintah Daerah) pemilik Bangunan Gedung harus membuat perjanjian pemanfaatan tanah secara tertulis dengan pihak pemilik tanah.

Huruf b

Setiap pemilik Bangunan Gedung harus memiliki surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali kepemilikan Bangunan Gedung fungsi khusus.

Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain dengan prosedur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengalihan kepemilikan Bangunan Gedung harus tercatat dalam surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung.

Bentuk dan substansi/data dalam buku surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung mengikuti peraturan perundang-undangan.

Huruf c

IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL. Persyaratan intensitas Bangunan Gedung meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas Bangunan Gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

Pasal 19
Ayat (1)
Fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan lokasi sebagai akibat perubahan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL dilakukan penyesuaian paling lama 5 (lima) tahun, kecuali untuk rumah tinggal tunggal paling lama 10 (sepuluh) tahun, sejak pemberitahuan penetapan RTRW oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik Bangunan Gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 20
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas bangunan gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.
Penetapan KDB dibedakan dalam tingkatan KDB tinggi (lebih besar dari 60% sampai dengan 100%), sedang (30% sampai dengan 60%), dan rendah (lebih kecil dari 30 %). Untuk daerah/kawasan padat dan/atau pusat kota dapat ditetapkan KDB tinggi dan/atau sedang, sedangkan untuk daerah/kawasan renggang dan/atau fungsi resapan ditetapkan KDB rendah.

Ayat (3)
Penetapan KLB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling/persil dapat dilakukan berdasarkan pada perbandingan total luas Bangunan Gedung terhadap total luas kawasan dengan tetap mempertimbangkan peruntukan atau fungsi kawasan dan daya dukung lingkungan.
Penetapan ketinggian bangunan dibedakan dalam tingkatan ketinggian:
a. bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai);

b. bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai); dan
c. bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Daya dukung lingkungan adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan yang ada di dalamnya, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume limbah yang ditimbulkan, dan transportasi.

Penetapan KDB dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. keandalan Bangunan Gedung;
b. keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami;
c. kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran;
d. kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi;
e. keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; dan
f. ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Penetapan KDB dimaksudkan pula untuk memenuhi persyaratan keamanan misalnya pertimbangan keamanan pada daerah istana kepresidenan, sehingga ketinggian Bangunan Gedung di sekitarnya tidak boleh melebihi ketinggian tertentu. Juga untuk pertimbangan keselamatan penerbangan, sehingga untuk Bangunan Gedung yang dibangun di sekitar pelabuhan udara tidak diperbolehkan melebihi ketinggian tertentu.

Dalam hal pemilik tanah memberikan sebagian area tanahnya untuk kepentingan umum, misalnya untuk taman atau ranah publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Daerah. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB, sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Dalam mendirikan, merehabilitasi, merenovasi seluruh atau sebagian dan/atau memperluas Bangunan Gedung, pemilik tidak diperbolehkan melanggar melampaui jarak bebas minimal yang telah ditetapkan dalam KRK untu kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan berdasarkan RTRW Daerah, RDTR, dan/atau RTBL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah disepanjang jalan diperhitungkan berdasarkan lebar daerah milik jalan dan peruntukan lokasi, serta diukur dari batas daerah milik jalan.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang sungai/danau diperhitungkan berdasarkan kondisi sungai, letak sungai, dan fungsi kawasan, serta diukur dari tepi sungai.

Penetapan garis sempadan Bangunan Gedung sepanjang sungai, yang juga disebut sebagai garis sempadan sungai, dapat digolongkan dalam:

a. garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
b. garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar;
c. garis sempadan sungai tidak bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada besar kecilnya sungai, dan ditetapkan ruas per ruas dengan mempertimbangkan luas daerah pengaliran sungai pada ruas yang bersangkutan;
d. garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai; dan
e. garis sempadan sungai yang terletak di kawasan lindung, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada fungsi kawasan lindung, besar-kecilnya sungai, dan pengaruh pasang surut air laut pada sungai yang bersangkutan.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah pantai, diperhitungkan berdasarkan kondisi pantai, dan fungsi kawasan, dan diukur dari garis pasang tertinggi kearah daratan pada pantai yang bersangkutan.

Garis sempadan Bangunan Gedung yang terletak di sepanjang pantai, yang selanjutnya disebut sempadan pantai, dapat digolongkan dalam:

a. kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai;
b. kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan; dan
c. kawasan gumuk pasir.

Letak garis sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah sepanjang jalan kereta api dan jaringan tegangan tinggi, mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pertimbangan keselamatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan terhadap bahaya kebakaran, banjir, airpasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas.

Pertimbangan kesehatan dalam penetapan garis sempadan meliputi pertimbangan sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Ayat (4)

Pertimbangan keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami.

Pertimbangan kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi.

Pertimbangan kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran.

Pertimbangan kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi.

Pertimbangan keserasian dalam hal perwujudan wajah kota.

Pertimbangan ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (5)

Dalam hal ini jaringan utilitas umum yang terletak di bawah permukaan tanah, antara lain jaringan telepon, jaringan listrik, jaringan gas, dan lain-lain yang melintas atau akan dibangun melintasi kaveling/persil/kawasan yang bersangkutan.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar Bangunan Gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior Bangunan Gedung, serta penerapan penghematan energi pada Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang Bangunan Gedungnya berarsitektur cina, kolonial, atau berarsitektur melayu.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Tim Ahli misalnya arsitek, pemuka adat setempat, budayawan. Pendapat publik, khususnya masyarakat yang tinggal pada kawasan yang bersangkutan dan sekitarnya dimaksudkan agar ikut membahas, menyampaikan pendapat, menyepakati, dan melaksanakan dengan kesadaran serta ikut memiliki. Pendapat publik diperoleh melalui proses dengar pendapat publik, atau forum dialog publik.

Pasal 30

Ayat (1)

Tata ruang-dalam meliputi tata letak ruang dan tata ruang dalam Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan ”efisiensi” adalah perbandingan antara ruang efektif dan ruang sirkulasi, tata letak perabot, dimensi ruang terhadap jumlah pengguna, dan lain-lain.

Yang dimaksud dengan ”efektivitas tata ruang-dalam” adalah tata letak ruang yang sesuai dengan fungsinya, kegiatan yang berlangsung didalamnya, hubungan antar ruang, dan lain-lain

.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Pemenuhan persyaratan keselamatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar.

Pemenuhan persyaratan kesehatan dalam tata ruang-dalam dan interior diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kenyamanan dalam tata ruang-dalam diwujudkan dalam besaran ruang, sirkulasi dalam ruang, dan penggunaan bahan bangunan.

Pemenuhan persyaratan kemudahan dalam tata letak ruang dan interior diwujudkan dalam pemenuhan aksesibilitas antar ruang.

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulan, untuk masuk ke dalam site Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (2)

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut sudah diketahui teknologi untuk mengelola dampak yang mungkin timbul, maka cukup dilakukan dengan UKL-UPL sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Dalam hal swasta atau masyarakat ingin menyusun RTBL atas dasar kesepakatan sendiri harus tetap memenuhi persyaratan yang berlaku pada kawasan yang bersangkutan dan dengan persetujuan Pemerintah Daerah.

Dalam hal masyarakat suatu kawasan atau lingkungan bersepakat untuk mewujudkan kawasannya menjadi suatu kawasan permukiman yang lebih layak huni, berjati diri, dan produktif, maka masyarakat setempat dapat memprakarsai penyusunan RTBL dengan persetujuan instansi Pemerintah Daerah terkait yang selanjutnya RTBL tersebut dapat disepakati dan ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sebagai alat pengendalian pembangunan dan pemanfaatan dalam kawasan atau lingkungan yang bersangkutan.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air dan monumen.

Yang dimaksud dengan pihak yang berwenang adalah pihak/instansi yang bertanggung jawab dalam penyelenggaraan prasarana dan sarana yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Huruf a

Yang dimaksud dengan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan adalah kemampuan bangunan dalam memikul beban/kombinasi beban baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara, baik yang berasal dari gempa maupun angin.

Huruf b

Yang dimaksud dengan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran adalah tersedianya sistem proteksi pasif dan proteksi aktif yang dapat berfungsi mencegah dan menanggulangi kebakaran dimana untuk bangunan khusus harus dilengkapi dengan manajemen pengamanan kebakaran.

Huruf c

Yang dimaksud dengan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan adalah Bangunan Gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir. Sedangkan kelengkapan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal dan akrab lingkungan.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Ayat (1)

Persyaratan ventilasi mekanik/buatan, antara lain:

a. penempatan fan/kipas angin sebagai ventilasi mekanik/buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
b. bilamana digunakan ventilasi mekanik/buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;

c. penggunaan ventilasi mekanik/buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam Bangunan Gedung;
d. bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik/buatan untuk pertukaran udara; dan
e. gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basement) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Cukup jelas.

Pasal 47
Ayat (1)
Pencahayaan alami dapat berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya dan/atau atap tembus cahaya. Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Ayat (1)
IMB merupakan satu-satunya perizinan yang diperbolehkan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang menjadi alat pengendali penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Sebelum mengajukan permohonan IMB, setiap orang harus sudah memiliki KRK yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.
KRK diberikan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan gambar peta lokasi tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Ayat (6)
Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:
a. daerah rawan gempa/tsunami;
b. daerah rawan longsor;
c. daerah rawan banjir;
d. tanah pada lokasi yang tercemar (brown field area);
e. kawasan pelestarian; dan/atau
f. kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Ayat (7)
Persyaratan-persyaratan yang tercantum dalam keterangan rencana kabupaten, selanjutnya digunakan sebagai ketentuan oleh pemilik dalam menyusun rencana teknis Bangunan Gedungnya, di samping persyaratan-persyaratan teknis lainnya sesuai fungsi dan klasifikasinya.

Pasal 58

Ayat (1)

Huruf a

1. Dalam hal pemohon juga adalah penguasa/pemilik tanah, maka yang dilampirkan adalah sertifikat kepemilikan tanah (yang dapat berupa Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, hak pengelolaan, atau hak pakai) atau tanda bukti penguasaan/kepemilikan lainnya.
   Untuk tanda bukti yang bukan dalam bentuk sertifikat tanah, diupayakan mendapatkan fatwa penguasaan/kepemilikan dari instansi yang berwenang.
2. Dalam hal pemohon bukan penguasa/pemilik tanah, maka dalam permohonan mendirikan Bangunan Gedung yang bersangkutan harus terdapat persetujuan dari pemilik tanah, bahwa pemilik tanah menyetujui pemilik Bangunan Gedung untuk mendirikan Bangunan Gedung dengan fungsi yang disepakati, yang tertuang dalam surat perjanjian pemanfaatan tanah antara calon pemilik Bangunan Gedung dengan pemilik tanah.
   Perjanjian tertulis tersebut harus dilampiri fotocopy tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.

Huruf b

Data pemohon meliputi nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor Kartu Tanda Penduduk, dan lain-lain.

Huruf c

Rencana teknis disusun oleh penyedia jasa perencana konstruksi sesuai kaidah-kaidah profesi berdasarkan keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan serta persyaratan-persyaratan administratif dan teknis yang berlaku sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang akan didirikan.
Rencana teknis yang dilampirkan dalam Permohonan IMB berupa pengembangan rencana Bangunan Gedung, kecuali untuk rumah tinggal cukup prarencana Bangunan Gedung.

Huruf d

Hasil analisis mengenai dampak lingkungan hanya untuk Bangunan Gedung yang mempunyai dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dibidang pengelolaan lingkungan hidup.
Dalam hal dampak penting tersebut dapat diatasi secara teknis, maka cukup dengan UKL dan UPL.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan diinformasikan kepada pemilik Bangunan Gedung beserta besarnya biaya yang harus dibayar untuk mendapatkan IMB. Sedangkan bagi Permohonan IMB yang belum/tidak memenuhi persyaratan juga harus diinformasikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dilengkapi.
Proses perizinan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

Proses perizinan Bangunan Gedung-tertentu harus mendapatkan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.
Proses perizinan Bangunan Gedung-tertentu fungsi khusus harus mendapat pengesahan dari Pemerintah serta pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan melalui proses dengar pendapat publik.
Dalam pemberian IMB fungsi khusus, Pemerintah dalam melakukan pemeriksaan, penilaian dan persetujuan tetap berkoordinasi dengan Pemerintah Daerah, termasuk proses mendapatkan pertimbangan pendapat Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat publik, serta penetapan besarnya biaya IMB.

Ayat (4)
IMB merupakan salah satu prasyarat utama yang harus dipenuhi oleh pemilik Bangunan Gedung dalam mengajukan permohonan kepada instansi/perusahaan yang berwenang untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten seperti penyambungan jaringan listrik, jaringan air minum, dan jaringan telepon.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas. .

Pasal 60
Ayat (1)
Yang dimaksud sengketa hukum adalah sengketa yang sudah dilaporkan secara tertulis dan terdaftar resmi pada instansi yang berwenang.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Yang dimaksud dengan bangunan darurat atau sementara antara lain yaitu bedeng, bangsal kerja dan kelengkapannya untuk pelaksanaan pembangunan. Dan dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari kalender setelah bangunan selesai, Bangunan Gedung sederhana atau Bangunan Gedung darurat tersebut harus sudah dibongkar.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “perencanaan teknis” adalah kegiatan penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan persyaratan teknis yang ditetapkan sebagai pedoman dalam pelaksanaan dan pengawasan pembangunan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “pelaksanaan konstruksi” adalah kegiatan pendirian, penambahan, perubahan, atau pemugaran konstruksi Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disusun.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “pengawasan konstruksi” adalah kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan hasil akhir pekerjaan atau kegiatan manajemen konstruksi Bangunan Gedung.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana yang berasal dari laut harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan rawan gelombang pasang (tsunami).

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi harus sesuai dengan Peta Hazard Gempa Indonesia.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana longsor harus sesuai dengan peraturan zonasi untuk kawasan bencana alam tanah longsor.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung di lokasi yang berpotensi bencana banjir yang berasal dari sungai harus mengikuti peraturan sempadan sungai.

Pemerintah Daerah dapat menetapkan suatu lokasi sebagai daerah bencana dan menetapkan larangan membangun pada batas tertentu atau tak terbatas dengan pertimbangan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Pasal 68

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Kerangka acuan kerja merupakan pedoman penugasan yang disepakati oleh pemilik dan penyedia jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)

Tim Ahli Bangunan Gedung dibentuk dengan syarat:

a. syarat-syarat umum:
   1. Warga Negara Indonesia;
   2. sebagai penduduk di daerah tempat domisilinya;
   3. berkelakuan baik;
   4. tidak pernah dihukum karena melakukan tindak pidana kejahatan;
   5. tidak memiliki konflik kepentingan dengan tugas Tim Ahli Bangunan Gedung;
   6. sehat jasmani dan rohani;
   7. bebas narkoba, atau tidak terbukti sebagai pengguna dan/atau pengedar narkoba; dan
   8. calon anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dari unsur Pemerintah Daerah harus memenuhi syarat umum:
      a) tidak dalam status dinonaktifkan; dan
      b) jabatan yang tugas dan fungsinya terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.

b. syarat-syarat teknis keprofesian/kepakaran:

   Calon Anggota Tim Ahli Bangunan Gedung dari unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli (adat) harus memenuhi syarat sebagai berikut:

   1. memiliki keahlian di bidang Bangunan Gedung atau yang terkait dengan Bangunan Gedung dengan pendidikan minimal berijazah Sarjana (Strata-1) atau keahlian yang mendapat sertifikasi dari lembaga sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
   2. memiliki pengakuan kepakaran.

   Seluruh calon mengikuti proses pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Cukup jelas.

Pasal 72
Cukup jelas.

Pasal 73
Cukup jelas.

Pasal 74
Ayat (1)
Dokumen pelaksanaan adalah dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan, termasuk gambar-gambar kerja pelaksanaan (shop drawings) yang merupakan bagian dari dokumen ikatan kerja.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Perbaikan, perubahan, dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dilakukan sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung.
Tingkat kerusakan Bangunan Gedung dapat berupa kerusakan ringan, kerusakan sedang, atau kerusakan berat.
Tingkat kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dinding partisi/pengisi.
Tingkat kerusakan sedang adalah kerusakan pada sebagian komponen struktural, seperti struktur atap, lantai dan sejenisnya.
Tingkat kerusakan berat adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan.

Pasal 75
Ayat (1)
Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai dengan peraturanperundang-undangan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 76
Cukup jelas.

Pasal 77
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Yang dimaksud dengan “instansi yang berwenang” adalah Dinas dengan berkoordinasi dengan instansi-instansi yang terkait, antara lain :
a. instansi yang bertanggung jawab dibidang pencegahan dan penanggulangan kebakaran;
b. instansi yang bertanggung jawab dibidang lingkungan hidup; dan
c. instansi yang bertanggung jawab dibidang kesehatan dan keselamatan kerja.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 78
Cukup jelas.

Pasal 79
Ayat (1)
Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)
Yang dimaksud bangunan laik fungsi, yaitu berfungsinya seluruh atau sebagian dari Bangunan Gedung yang dapat menjamin dipenuhinya persyaratan tata bangunan, serta persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Pasal 80
Ayat (1)
Penetapan perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dapat termasuk lingkungannya yang mendukung kesatuan keberadaan Bangunan Gedung tersebut.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 81
Cukup jelas.

Pasal 82
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Ayat (3)
Cukup jelas.

Ayat (4)
Cukup jelas.

Ayat (5)
Insentif dapat diberikan dalam bentuk pemberian kompensasi, pengurangan retribusi, imbalan, sewa ruang, penyediaan prasarana dan sarana, penghargaan, dan/atau kemudahan perizinan.

Pasal 83
Cukup jelas.

Pasal 84
Cukup jelas.

Pasal 85
Cukup jelas.

Pasal 86
Cukup jelas.

Pasal 87
Cukup jelas.

Pasal 88
Cukup jelas.

Pasal 89
Cukup jelas.

Pasal 90
Cukup jelas.

Pasal 91
Ayat (1)
Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan Bangunan Gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan dan/atau pemanfaatan.

Ayat (2)
Cukup jelas.

Pasal 92
Cukup jelas.

Pasal 93
Cukup jelas.

Pasal 94
Cukup jelas.

Pasal 95
Cukup jelas.

Pasal 96
Cukup jelas.

Pasal 97
Cukup jelas.

Pasal 98
Cukup jelas.

Pasal 99
Cukup jelas.

Pasal 100
Cukup jelas.

Pasal 101
Cukup jelas.

Pasal 102
Cukup jelas.

Pasal 103
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN KEBUMEN NOMOR 98