

BUPATI ACEH JAYA

PROVINSI ACEH

QANUN KABUPATEN ACEH JAYA

NOMOR 3 TAHUN 2016

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH LAGI MAHA PENYAYANG ATAS

RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI ACEH JAYA,

Menimbang:

a. bahwa berdasarkan Pasal 18B Undang-Undang Dasar 1945 dan dalam rangka pelaksanaan Nota Kesepahaman antara Pemerintah Republik Indonesia dan Gerakan Aceh Merdeka(*Memorandum of Understanding Between The Goverment of Republic of Indonesia And The Free Aceh Movement* Helsinki 15 Agustus 2005), Pemerintah Republik Indonesia dan Gerakan Aceh Merdekamenegaskan komitmen mereka untuk menyelesaikan konflik Aceh secara damai, menyeluruh, berkelanjutan dan bermartabat bagi semua, dan para pihak bertekad untuk menciptakan kondisi sehingga Pemerintahan Rakyat Aceh dapat diwujudkan melalui suatu proses yang demokratis dan adil dalam Negara Kesatuan Republik Indonesia;

b. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya dan harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;

c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sabagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Qanun Kabupaten Aceh Jaya tentang Bangunan Gedung;

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Aceh Jaya, Kabupaten Nagan Raya dan Kabupaten Aceh Tamiang di Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4179);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. 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);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN ACEH JAYA
dan
BUPATI ACEH JAYA
MEMUTUSKAN:

Menetapkan : QANUN KABUPATEN ACEH JAYA TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Qanunini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten Aceh Jaya, yang selanjutnya disebut Kabupaten adalah bagian dari wilayah Aceh sebagai suatu kesatuan masyarakat hukum yang diberi wewenang khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan Perundang-Undangan dalam sistem dan prinsipNegara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan UUD 1945 yang dipimpin oleh seorang Bupati.
2. PemerintahanKabupaten Aceh Jaya, yang selanjutnya disebut Pemerintahan Kabupaten adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangan masing-masing.
3. Pemerintah Kabupaten Aceh Jaya, yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggara Pemerintahan Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten.
4. Bupati Aceh Jaya, yang disebut Bupati adalah Kepala Pemerintah Kabupaten yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan asas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Jaya, yang selanjutnya disingkat DPRK adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Kabupaten sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Kabupaten.
6. 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 ibadah agama islam, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Gedung Umum adalah Bangunan Gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi ibadah agama islam, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
8. 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.
9. Bangunan Gedung Adat adalahBangunan Gedung yang didirikan menggunakan kaidah/norma adat masyarakat setempat sesuai dengan budaya dan sistem nilai yang berlaku, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan adat.
10. Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional Adalah Bangunan Gedungyang didirikan menggunakan kaidah/norma tradisional masyarakat setempat sesuai dengan budaya yang diwariskan secara turun temurun, untuk dimanfaatkan sebagai wadah kegiatan masyarakat sehari-hari selain dari

kegiatan adat.

11. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi Bangunan Gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya.
12. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kabupaten pada lokasi tertentu.
13. Izin Mendirikan Bangunan, yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
14. PermohonanIMB adalah permohonan yang dilakukan Pemilik Bangunan Gedung kepada Bupati untuk mendapatkan IMB.
15. Garis Sempadan Bangunan Gedung 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.
16. Koefisien Dasar Bangunan, yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung danluas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
17. 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.
18. 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.
19. Koefisien Tapak Basement, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak Basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Ruang Terbuka Hijau, yang selanjutnya disingkat dengan RTHadalah area memanjang / jalur/ dan / atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun yang sengaja ditanam.
21. Ruang Terbuka HijauPekarangan, yang selanjutnya disingkat dengan RTHPadalah sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan Bangunan Gedung, berfungsi sebagai tempat

tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetika, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas.

22. Pedoman Teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari rencana tata bangunan dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan Bangunan Gedung.
23. 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.
24. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten, yang selanjutnya disingkatRTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kabupaten yang telah ditetapkan dengan Qanun.
25. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari RTRWK ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
26. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
27. 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.
28. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan Bangunan Gedung yang meliputi proses Perencanaan Teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
29. 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.
30. 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.
31. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
32. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau

sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

33. Laik Fungsi adalah suatu kondisi Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif.
34. dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung yang ditetapkan.
35. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu Laik Fungsi.
36. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap Laik Fungsi.
37. 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.
38. Pemugaran Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali Bangunan Gedung ke bentuk aslinya.
39. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
40. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, dan Pengguna Bangunan Gedung.
41. Pemilik Bangunan Gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
42. 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.
43. 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.
44. Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG 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 per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung tertentu tersebut.

45. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
46. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB yang diangkat oleh Pemilik Bangunan Gedung.
47. 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.
48. 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.
49. Dengar Pendapat Publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
50. Gugatan Perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang diajukan oleh 1 (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.
51. 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.
52. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis Bangunan Gedung di Kabupaten dan operasionalisasinya di dalam masyarakat.
53. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para Penyelenggara Bangunan Gedung dan aparat Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
54. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

BAB II
AZAS,MAKSUD, TUJUAN, DAN LINGKUP

Bagian Kesatu

Azas

Pasal 2

Qanun ini didasarkan atas azas :

a. keislaman;
b. sejarah Aceh;
c. kemanfaatan;
d. keselamatan;
e. kenyamanan; dan
f. keseimbangan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

Bagian Kedua

Maksud

Pasal 3

Qanun ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten.

Bagian Ketiga

Tujuan

Pasal 4

Qanun ini bertujuan untuk:

a. mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
b. mewujudkan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Keempat

Lingkup

Pasal 5

(1) Lingkup Qanun ini meliputi ketentuan mengenai Ketentuan Umum, Maksud, Tujuan dan Lingkup, Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, Persyaratan Bangunan Gedung, Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TABG, Peran Masyarakat, Pembinaan, Sanksi Administratif, Penyidikan, Ketentuan Pidana, Ketentuan Peralihan dan Ketentuan Penutup.

(2) Untuk Bangunan Gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaraan dan pembinaan tidak diatur dalam Qanun ini, maka

mengikuti Peraturan Pemerintah Aceh dan atau Pemerintah Pusat yang mengaturnya.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG
Pasal 6

(1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketetapan mengenai pemenuhan persyaratan teknis Bangunan Gedung ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungan maupun keandalannya serta sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTR dan/atau RTBL.

(2) Fungsi Bangunan Gedung meliputi:
   a. Bangunan Gedung fungsi hunian, dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal;
   b. Bangunan Gedung fungsi tempat ibadah agama Islam dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah;
   c. Bangunan Gedung fungsi pelayanan publik dan usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan pelayanan publik dan usaha;
   d. Bangunan Gedung fungsi pendidikan, sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya;
   e. Bangunan Gedung fungsi khusus dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi dan/atau tingkat risiko bahaya tinggi; dan
   f. Bangunan Gedung lebih dari 1 (satu) fungsi.

Pasal 7

(1) Bangunan Gedung fungsi hunian dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal dapat berbentuk:
   a. bangunan rumah tinggal tunggal;
   b. bangunan rumah tinggal deret;
   c. bangunan rumah tinggal susun; dan
   d. bangunan rumah tinggal sementara.

(2) Bangunan Gedung fungsi tempat ibadahagama islam dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah berbentuk :
   a. bangunan masjid;
   b. bangunan dayah sulok;
   c. bangunanmeunasah;dan
   d. bangunanmusholla/balee.

(3) Bangunan Gedung fungsi pelayanan publik dan usaha dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan pelayanan publik dan usaha dapat berbentuk:
   a. Bangunan Gedung perkantoran seperti bangunan perkantoran pemerintahan dan non-pemerintahan dan sejenisnya;

b. Bangunan Gedung perdagangan seperti bangunan pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya;
c. Bangunan Gedung industri;
d. Bangunan Gedung perhotelan seperti bangunan hotel, penginapan dan sejenisnya;
e. Bangunan Gedung wisatadan tempat rekreasi;
f. Bangunan Gedung terminal seperti bangunan stasiun kereta api, terminal bus angkutan umum, terminal mobil barang, halte bus, terminal peti kemas, pelabuhan laut, pelabuhan sungai, pelabuhan perikanan dan bandar udara;
g. Bangunan Gedung tempat penyimpanan sementara seperti bangunan gudang, gedung parkir dan sejenisnya; dan
h. Bangunan Gedung tempat penangkaran atau budidaya seperti bangunan sarang burung walet, bangunan peternakan sapi dan sejenisnya.

(4) Bangunan Gedung pendidikan, sosial dan budaya dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya dapat berbentuk:
a. Bangunan Gedung pelayanan pendidikan seperti bangunan sekolah taman kanak-kanak, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan tinggi, Pasantren,Dayah, Balee Seumeubeut, Taman Pendidikan Al–Qur'an, kursusdan sejenisnya;
b. Bangunan Gedung laboratorium seperti laboratorium fisika, laboratorium kimia, dan laboratorium lainnya;
c. Bangunan gedung pelayanan kesehatan seperti bangunan puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit termasuk panti-panti dan sejenisnya;
d. Bangunan Gedung kebudayaan seperti bangunan museum, gedung kesenian, bangunan gedung adat dan sejenisnya;
e. Bangunan Gedung pelayanan umum seperti bangunan stadion, gedung olah raga,gedung serba guna dan sejenisnya.

(5) Bangunan fungsi khusus dengan fungsi utama yang memerlukan tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional dan/atau yang mempunyai tingkat risiko bahaya yang tinggi, meliputi:
a. Bangunan Gedung untuk reaktor nuklir;
b. Bangunan Gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
c. Bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.

(6) Bangunan Gedung lebih dari 1 (satu) fungsi dengan fungsi utama kombinasi lebih dari 1 (satu) fungsi dapat berbentuk:
a. Bangunan rumah dengan toko (ruko);
b. Bangunan rumah dengan kantor (rukan);
c. Bangunan Gedung mall-apartemen-perkantoran;
d. Bangunan Gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan; dan
e. sejenisnya.

Pasal 8

(1) Klasifikasi Bangunan Gedung menurut kelompok fungsi bangunan didasarkan pada pemenuhan syarat administrasi dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.

(2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

(3) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi:
   a. Bangunan Gedung sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau Bangunan Gedung yang sudah memiliki desain prototipe;
   b. Bangunan Gedung tidak sederhana, yaitu Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan atau teknologi tidak sederhana; dan
   c. Bangunan Gedung khusus, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

(4) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi:
   a. Bangunan Gedung darurat atau sementara, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun;
   b. Bangunan Gedung semi permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun; dan
   c. Bangunan Gedung permanen, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 (dua puluh) tahun.

(5) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi:
   a. Tingkat risiko kebakaran rendah, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah;
   b. Tingkat risiko kebakaran sedang, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang;dan
   c. Tingkat risiko kebakaran tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.

(6) Klasifikasi kawasan rawan bencana di wilayah Kabupaten adalah meliputi kawasan rawan tanah longsor, kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir, kawasan rawan angin topan, bencana kebakaran dan kawasan

rawan bencana alam geologi.

(7) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:
   a. Bangunan Gedung di lokasi renggang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran/luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan;
   b. Bangunan Gedung di lokasi sedang, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah permukiman; dan
   c. Bangunan Gedung di lokasi padat, yaitu Bangunan Gedung yang pada umumnya terletak di daerah perdagangan/pusat kota.

(8) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi:
   a. Bangunan Gedung bertingkat rendah, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai sampai dengan 4 (empat) lantai;
   b. Bangunan Gedung bertingkat sedang, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai mulai dari 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
   c. Bangunan Gedung bertingkat tinggi, yaitu Bangunan Gedung yang memiliki jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai.

(9) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi:
   a. Bangunan Gedung milik negara, yaitu Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara (APBN), dan/atau Anggaran Pendapatan dan BelanjaAceh (APBA), dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten (APBK), dan/atau sumber pembiayaan lain, seperti: gedung kantor dinas, gedung sekolah, gedung rumah sakit, gudang, rumah negara, dan lain-lain;
   b. Bangunan Gedung milik perorangan, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik pribadi atau perorangan dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana pribadi atau perorangan; dan
   c. Bangunan Gedung milik badan usaha, yaitu Bangunan Gedung yang merupakan kekayaan milik badan usaha non pemerintah dan diadakan dengan sumber pembiayaan dari dana badan usaha non pemerintah tersebut.

Pasal 9

(1) Penentuan Klasifikasi Bangunan Gedung atau bagian dari gedung ditentukan berdasarkan fungsi yang digunakan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada Bangunan Gedung.

(2) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTR, dan/atau RTBL.

(3) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh Pemilik Bangunan Gedung dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung melalui pengajuan permohonan IMB.

(4) Penetapan fungsi Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten melalui penerbitan IMB berdasarkan RTRWK, RDTR dan/atau RTBL, kecuali

Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

(5) Dalam hal Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau RTBL dalam Penerbitan IMB, ketentuan mengenai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 10

(1) Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dapat diubah dengan mengajukan permohonan IMB baru.
(2) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTR dan/atau RTBL.
(3) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung yang baru.
(4) Perubahan fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung harus diikuti dengan perubahan data fungsi dan/atau Klasifikasi Bangunan Gedung.
(5) Perubahan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten dalam IMB, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah.

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 11

(1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.
(2) Persyaratan administratif Bangunan Gedung meliputi:
    a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
    b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
    c. IMB.
(3) Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi:
    a. persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang terdiri atas:
        1) persyaratan peruntukan lokasi;

2) intensitas Bangunan Gedung;
3) arsitektur Bangunan Gedung;
4) pengendalian dampak lingkungan untuk Bangunan Gedung tertentu; dan
5) RTBL.

b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri atas:
1) persyaratan keselamatan;
2) persyaratan kesehatan;
3) persyaratan kenyamanan; dan
4) persyaratan kemudahan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif
Paragraf 1
Status Hak Atas Tanah
Pasal 12

(1) Setiap Bangunan Gedung harus didirikan di atas tanah yang jelas kepemilikannya, baik milik sendiri atau milik pihak lain.
(2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam bentuk dokumen sertifikat hak atas tanah atau bentuk dokumen keterangan status tanah lainnya yang sah.
(3) 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.
(4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi Bangunan Gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.
(5) Bangunan Gedung yang karena faktor budaya atau tradisi setempat harus dibangun di atas air sungai, air laut, air danau harus mendapatkan izin dari Bupati.
(6) Bangunan Gedung yang akan dibangun di atas tanah milik sendiri atau di atas tanah milik orang lain yang terletak di kawasan rawan bencana alam harus mengikuti persyaratan yang diatur dalam Keterangan Rencana Kabupaten.

Paragraf 2
Status Kepemilikan Bangunan Gedung
Pasal 13

(1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan Bangunan Gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
(2) Penetapan status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) dilakukan pada saat proses IMB dan/atau pada saat pendataan Bangunan Gedung, sebagai sarana tertib pembangunan, tertib pemanfaatan dan kepastian hukum atas kepemilikan Bangunan Gedung.

(3) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

(4) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.

(5) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung kepada pihak lain harus dilaporkan kepada Bupatiuntuk diterbitkan surat keterangan bukti kepemilikan baru.

(6) Pengalihan hak kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) oleh Pemilik Bangunan Gedung yang bukan pemegang hak atas tanah, terlebih dahulu harus mendapatkan persetujuan pemegang hak atas tanah.

(7) Status kepemilikan Bangunan Gedung adat pada masyarakat hukum adat ditetapkan oleh masyarakat hukum adat bersangkutan berdasarkan norma dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakatnya.

(8) Tata cara pembuktian kepemilikan Bangunan Gedung kecuali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

IMB

Pasal 14

(1) Setiap orang atau badan wajib memiliki IMB dengan mengajukan permohonan IMB kepada Bupatiuntuk melakukan kegiatan:
   a. pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung.
   b. rehabilitasi/renovasi Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung meliputi perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan/ pengurangan; dan
   c. pemugaran/pelestarian dengan mendasarkan pada surat Keterangan Rencana Kabupaten (*advis planning*) untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Bupati, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

(3) Bupati wajib memberikan secara cuma-cuma surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan IMB sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.

(4) Surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.

(5) Dalam surat Keterangan Rencana Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.

Paragraf 4

IMB di Atas dan/atau di Bawah Tanah,
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 15

(1) Permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di

bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum harus mendapatkan persetujuan dari instansi terkait.

(2) IMB untuk pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mendapat Pertimbangan Teknis TABG dan dengan mempertimbangkan pendapat masyarakat.

(3) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mengikuti Standar Teknis dan pedoman yang terkait.

Paragraf 5
Kelembagaan
Pasal 16

(1) Dokumen Permohonan IMB disampaikan/diajukan kepada instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang perizinan.

(2) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dan administratif dilaksanakan oleh instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.

(3) Bupatidapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) kepada Camat.

(4) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan faktor:
   a. efisiensi dan efektivitas;
   b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat;
   c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, luasan tanah dan/atau bangunan yang mampu diselenggarakan di kecamatan; dan
   d. kecepatan penanganan penanggulangan darurat dan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Ketiga
Persyaratan Teknis Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 17

Persyaratan teknis Bangunan Gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan lingkungan dan persyaratan keandalan bangunan.

Paragraf 2
Persyaratan Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 18

Persyaratan tata bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17

meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung, persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 3
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung
Pasal 19

(1) Bangunan Gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang telah ditetapkan dalam RTRWK, RDTR dan/atau RTBL.

(2) Pemerintah Kabupaten wajib memberikan informasi mengenai RTRWK, RDTR dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada masyarakat secara cuma-cuma.

(3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berisi keterangan mengenai peruntukan lokasi, intensitas bangunan yang terdiri dari kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.

(4) Bangunan Gedung yang dibangun:
a. di atas prasarana dan sarana umum;
b. di bawah prasarana dan sarana umum;
c. di bawah atau di atas air;
d. di daerah jaringan transmisi listrik tegangan tinggi;
e. di daerah yang berpotensi bencana alam; dan
f. di Kawasan Keselamatan Operasional Penerbangan (KKOP),
harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dan memperoleh pertimbangan serta persetujuan dari Pemerintah Kabupaten dan/atau instansi terkait lainnya.

(5) Dalam hal ketentuan mengenai peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 20

Dalam hal Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, ketentuan mengenai fungsi, klasifikasi, dan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 ayat (1), Pasal 9 ayat (2), Pasal 10 ayat (2) dan Pasal 19 ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 21

(1) Dalam hal terjadi perubahan RTRWK, 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 Kabupaten memberikan penggantian yang layak kepada Pemilik Bangunan Gedung sesuai dengan

ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

(1) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus memenuhi persyaratan intensitas Bangunan Gedung yang meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan yang diatur dalam RTRWK, RDTR, dan/atau RTBL.

(2) Kepadatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan KDB dan KDH pada tingkatan tinggi, sedang dan rendah.

(3) Ketinggian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang jumlah lantai bangunan, tinggi bangunan dan KLB pada tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah.

(4) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak boleh mengganggu lalu lintas penerbangan.

(5) Jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Garis Sempadan Bangunan Gedung dan jarak antara Bangunan Gedung dengan batas persil, jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman.

(6) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur untuk suatu lokasi dalam Peraturan Bupatiyang berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan pendapat TABG.

(7) Dalam hal Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, ketentuan mengenai persyaratan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 23

(1) KDB ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

(2) Ketentuan besarnya KDB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 24

(1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan daya dukung lingkungan, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, kesehatan dan kenyamanan bangunan.

(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan

persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 25

(1) KLB ditentukan atas dasar daya dukung lingkungan, 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 ketentuan dalam RTRWK, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 26

(1) Jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung ditentukan atas dasar pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, keserasian dengan lingkungannya serta keselamatan lalu lintas penerbangan.
(2) Bangunan Gedung dapat dibuat bertingkat ke bawah tanah sepanjang memungkinkan untuk itu dan tidak bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan.
(3) Ketentuan besarnya jumlah lantai Bangunan Gedung dan tinggi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 27

(1) Garis sempadan bangunan ditentukan atas pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
(2) Garis Sempadan Bangunan Gedung meliputi ketentuan mengenai jarak Bangunan Gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, rel kereta api dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi, dengan mempertimbangkan aspek keselamatan, kesehatan dan antisipasi terhadap bahaya kebencanaan seperti ancaman bencana tsunami dan banjir akibat limpasan air sungai;
(3) Garis sempadan bangunan meliputi garis sempadan bangunan untuk bagian muka, samping, dan belakang.
(4) Penetapan garis sempadan bangunan berlaku untuk bangunan di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (pemanfaatan di bawah tanah) seperti Basemen.
(5) Ketentuan besarnya garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan diaturdalam Peraturan Bupati.

(6) Bupatidapat menetapkan kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Pasal 28

(1) Jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman ditetapkan untuk setiap lokasi sesuai dengan peruntukannya atas pertimbangan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, dan keserasian dengan lingkungan dan ketinggian bangunan.
(2) Jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diberlakukan per kapling/persil dan/atau per kawasan.
(3) Penetapan jarak antarbangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman berlaku untuk di atas permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah Basemen.
(4) Penetapan jarak antara bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman untuk di bawah permukaan tanah didasarkan pada pertimbangan keberadaan atau rencana jaringan pembangunan utilitas umum.
(5) Ketentuan besarnya jarak antarabangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, RTBL dan/atau pengaturan sementara persyaratan intensitas Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.
(6) Bupati dapat menetapkan kawasan-kawasan tertentu dan spesifik.

Paragraf 4
Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung
Pasal 29

Persyaratan arsitektur Bangunan Gedung meliputi persyaratan penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya, serta mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai adat/tradisional sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

Pasal 30

(1) Persyaratan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 disesuaikan dengan penetapan tema arsitektur bangunan di dalam peraturan zonasi dalam RDTR.
(2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya serta 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) Kaidah arsitektur tertentu pada suatu kawasan setelah mendengar pendapat TABG dan pendapat masyarakat diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 31

(1) Bentuk denah Bangunan Gedung sedapat mungkin simetris dan sederhana guna mengantisipasi kerusakan akibat bencana alam gempa.

(2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang dengan memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur di sekitarnya dengan mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan yang nyaman dan serasi terhadap lingkungannya.

(3) Bentuk denah Bangunan Gedung adat atau tradisional harus memperhatikan sistem nilai dan kearifan lokal yang berlaku di lingkungan masyarakat adat bersangkutan.

(4) Atap dan dinding Bangunan Gedung harus dibuat dari konstruksi dan bahan yang aman dari kerusakan akibat bencana alam.

Pasal 32

(1) Persyaratan tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.

(2) Bentuk Bangunan Gedung harus dirancang agar setiap ruang dalam dimungkinkan menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, kecuali fungsi Bangunan Gedung yang memerlukansistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

(3) Ruang dalam Bangunan Gedung harus mempunyai tinggi yang cukup sesuai dengan fungsinya dan arsitektur bangunannya.

(4) Perubahan fungsi dan penggunaan ruang Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung harus tetap memenuhi ketentuan penggunaan Bangunan Gedung dan dapat menjamin keamanan, keselamatan bangunandan kebutuhan kenyamanan bagipenghuninya.

Pasal 33

(1) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar dan RTH yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya yang diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana luar Bangunan

Gedung.

(2) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. Persyaratan (RTHP);
b. persyaratan ruang sempadan Bangunan Gedung;
c. persyaratan tapak Basemen terhadap lingkungan;
d. ketinggian pekarangan dan lantai dasar bangunan;
e. daerah hijau pada bangunan;
f. tata tanaman;
g. sirkulasi dan fasilitas parkir;
h. pertandaan (*Signage*); dan
i. pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung.

Pasal 34

(1) Ruang Terbuka HijauPekarangan (RTHP)sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf a sebagai ruang yang berhubungan langsung dengan dan terletak pada persil yang sama dengan Bangunan Gedung, berfungsi sebagai tempat tumbuhnya tanaman, peresapan air, sirkulasi, unsur estetik, sebagai ruang untuk kegiatan atau ruang fasilitas (amenitas).

(2) Persyaratan RTHP ditetapkan dalam RTRWK, RDTR dan/atau RTBL, secara langsung atau tidak langsung dalam bentuk Garis Sempadan Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan, Koefisien Dasar Hijau, Koefisien Lantai Bangunan, sirkulasi dan fasilitas parkir dan ketetapan lainnya yang bersifat mengikat semua pihak berkepentingan.

(3) Dalam hal ketentuan mengenai persyaratan RTHPsebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, maka ketentuan mengenai persyaratan RTHP dapat diatur sementara untuk suatu lokasi dalam peraturan Bupati sebagai acuan bagi penerbitan IMB.

Pasal 35

(1) Persyaratan ruang sempadan depan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) huruf b harus mengindahkan keserasian lansekap pada ruas jalan yang terkait sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, dan/atau RTBL, yang mencakup pagar dan gerbang, tanaman besar/pohon dan bangunan penunjang.

(2) Terhadap persyaratan ruang sempadan depan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat ditetapkan karakteristik lansekap jalan atau ruas jalan dengan mempertimbangkan keserasian tampak depan bangunan, ruang sempadan depan bangunan, pagar, jalur pejalan kaki, jalur kendaraan dan jalur hijau median jalan dan sarana utilitas umum lainnya.

Pasal 36

(1) Persyaratan tapak Basemen terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf c berupa kebutuhan Basemen dan besaran KTB ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijakan daerah.

(2) Untuk penyediaaan RTHP yang memadai, lantai Basemen pertama tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan di atas tanah dan atap Basemen kedua harus berkedalaman sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah.

Pasal 37

(1) Pengaturan ketinggian pekarangan adalah apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir yang ditetapkan oleh Balai Sungai atau instansi berwenang setempat atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

(2) Tinggi lantai dasar suatu Bangunan Gedung diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan.

(3) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan curam atau perbedaan tinggi yang besar pada suatu tanah perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.

(4) Permukaan atas dari lantai denah (dasar):
   a. minimal 15 cm dan maksimal 45 cm di atas titik tertinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
   b. sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik tertinggi dari sumbu jalan yang berbatasan; dan
   c. dalam hal-hal yang luar biasa, ketentuan dalam huruf a, tidak berlaku untuk tanah-tanah yang miring.

Pasal 38

(1) Daerah Hijau Bangunan (DHB) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf e dapat berupa taman atap atau penanaman pada sisi bangunan.

(2) Daerah Hijau bagunan (DHB) merupakan bagian dari kewajiban pemohonan IMB untuk menyediakan RTHP dengan luas maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari RTHP.

Pasal 39

Tata Tanaman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf f meliputi aspek pemilihan karakter tanaman dan penempatan tanaman dengan memperhitungkan tingkat kestabilan tanah/wadah tempat tanaman tumbuh dan

tingkat bahaya yang ditimbulkannya.

Pasal 40

(1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal wajib menyediakan fasilitas parkir kendaraan yang proporsional dengan jumlah luas lantai bangunan sesuai Standar Teknis yang telah ditetapkan.

(2) Fasilitas parkir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf g tidak boleh mengurangi daerah hijau yang telah ditetapkan dan harus berorientasi pada pejalan kaki, memudahkan aksesibilitas sertatidak mengganggu sirkulasi kendaraan dan jalur pejalan kaki.

(3) Sistem sirkulasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf g harus saling mendukung antara sirkulasi eksternal dan sirkulasi internal Bangunan Gedung serta antara individu pemakai bangunan dengan sarana transportasinya.

Pasal 41

(1) Pertandaan (*Signage*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf h yang ditempatkan pada bangunan, pagar, kaveling dan/atau ruang publik tidak boleh berukuran lebih besar dari elemen bangunan/pagar serta tidak boleh mengganggu karakter yang akan diciptakan/dipertahankan.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pertandaan (*signage*) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1)diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 42

(1) Pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf i harus disediakan dengan memperhatikan karakter lingkungan, fungsi dan arsitektur bangunan, estetika amenitas dan komponen promosi.

(2) Pencahayaan yang dihasilkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi keserasian dengan pencahayaan dari dalam bangunan dan pencahayaan dari penerangan jalan umum.

Paragraf 5
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan
Pasal 43

(1) Perencanaan Bangunan Gedung harus memperhatikan keserasiannya dengan

lingkungan disekitarnya.

(2) Setiap kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang mengganggu atau menimbulkan dampak besar dan penting harus dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).

(3) Kegiatan dalam bangunan dan/atau lingkungannya yang tidak mengganggu atau tidak menimbulkan dampak besar dan penting tidak perlu dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) tetapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL).

(4) Kegiatan yang memerlukan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL), Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan
Pasal 44

(1) RTBL memuat program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi dan ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

(2) Program bangunan dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan Bangunan Gedung, serta kebutuhan RTH, fasilitas umum, fasilitas sosial, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru.

(3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun dengan tetap memperhatikan pedoman Rencana Tata Ruang yang ada seperti RTRWK,RDTR atau Rencana Rinci Tata Ruang (RRTR) serta mengacu pada pedoman penyusunan RTBL yang telah diatur dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum.

(4) Rencana umum dan panduan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan pada suatu lingkungan/ kawasan yang memuat rencana peruntukan lahan makro dan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana aksesibilitas lingkungan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana wujud visual bangunan, dan RTH.

(5) Rencana investasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan arahan program investasi Bangunan Gedung dan lingkungannya yang disusun berdasarkan program bangunan dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana yang memperhitungkan kebutuhan nyata para pemangku kepentingan dalam proses pengendalian investasi dan pembiayaan dalam penataan lingkungan/kawasan, dan merupakan rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk menghitung kelayakan investasi dan

pembiayaan suatu penataan atau pun menghitung tolok ukur keberhasilan investasi, sehingga tercapai kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

(6) Ketentuan pengendalian rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat mobilisasi peran masing-masing pemangku kepentingan pada masa pelaksanaan atau pemberlakuan RTBL sesuai dengan kapasitasnya dalam suatu sistem yang disepakati bersama, dan berlaku sebagai rujukan bagi para pemangku kepentingan untuk mengukur tingkat keberhasilan kesinambungan pentahapan pelaksanaan pembangunan.

(7) Pedoman pengendalian pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan alat untuk mengarahkan perwujudan pelaksanaan penataan bangunan dan lingkungan/kawasan yang berdasarkan dokumen RTBL, dan memandu pengelolaan kawasan agar dapat berkualitas, meningkat, dan berkelanjutan.

(8) RTBL disusun berdasarkan pada pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten dan/atau masyarakat serta dapat dilakukan melalui kemitraan Pemerintah Kabupaten dengan swasta dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan bersangkutan denganmempertimbangkan pendapat para ahli dan masyarakat.

(9) Pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi pembangunan baru (*new development*), pembangunan sisipan parsial (*infill development*), peremajaan kota (*urban renewal*), pembangunan kembali wilayah perkotaan (*urban redevelopment*), pembangunan untuk menghidupkan kembali wilayah perkotaan (*urban revitalization*), dan pelestarian kawasan.

(10) RTBL yang didasarkan pada berbagai pola penataan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ini ditujukan bagi berbagai status kawasan seperti kawasan baru yang potensial berkembang, kawasan terbangun, kawasan yang dilindungi dan dilestarikan, atau kawasan yang bersifat gabungan atau campuran dari ketiga jenis kawasan pada ayat ini.

(11) RTBL ditetapkan lebih lanjut dengan Peraturan Bupati .

Paragraf 7

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 45

Persyaratan keandalan Bangunan Gedung terdiri dari persyaratan keselamatan

Bangunan Gedung, persyaratan kesehatan Bangunan Gedung, persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung dan persyaratan kemudahan Bangunan Gedung.

Pasal 46

Persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 meliputi persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan, persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran dan persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir.

Pasal 47

(1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 meliputi persyaratan struktur Bangunan Gedung, pembebanan pada Bangunan Gedung, struktur atas Bangunan Gedung, struktur bawah Bangunan Gedung, pondasi langsung, pondasi dalam, keselamatan struktur, keruntuhan struktur dan persyaratan bahan.

(2) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus kuat/kokoh, stabil dalam memikul beban dan memenuhi persyaratan keselamatan, persyaratan kelayanan selama umur yang direncanakan dengan mempertimbangkan:

a. fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
b. pengaruh aksi sebagai akibat dari beban yang bekerja selama umur layanan struktur baik beban muatan tetap maupun sementara yang timbul akibat gempa, angin, korosi, jamur dan serangga perusak;
c. pengaruh gempa terhadap substruktur maupun struktur Bangunan Gedung sesuai zona gempanya;
d. struktur bangunan yang direncanakan secara detail pada kondisi pembebanan maksimum, sehingga pada saat terjadi keruntuhan, kondisi strukturnya masih memungkinkan penyelamatan diri penghuninya;
e. struktur bawah Bangunan Gedung pada lokasi tanah yang dapat terjadi likulfaksi; dan
f. keandalan Bangunan Gedung.

(3) Pembebanan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dianalisis dengan memeriksa respon struktur terhadap beban tetap, beban sementara atau beban khusus yang mungkin bekerja selama umur pelayanan dengan menggunakan SNI 03-1726-2002 tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru; SNI 03-1727-1989 tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru atau standar baku dan/atau Pedoman Teknis.

(4) Struktur atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi

konstruksi beton, konstruksi baja, konstruksi kayu, konstruksi bambu, konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus dilaksanakan dengan menggunakan standar sebagai berikut:

a. konstruksi beton: SNI 03-1734-1989 tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2847-1992 Tata cara penghitungan struktur beton untuk Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3430-1994 tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-3976-1995 tata cara pengadukan pengecoran beton, atau edisi terbaru, SNI 03-2834-2000 tata cara pembuatan rencana campuran beton normal, atau edisi terbaru, SNI 03-3449-2002 tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan, atau edisi terbaru; tata cara perencanaan dan pelaksanaan konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung, metode pengujian dan penentuan parameter perencanaan tahan gempa konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung dan spesifikasi sistem dan material konstruksi beton pracetak dan prategang untuk Bangunan Gedung;
b. konstruksi baja: SNI 03-1729-2002 tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja, dan tata cara pemeliharaan konstruksi baja selama masa konstruksi;
c. konstruksi kayu: SNI 03-2407-1944 tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk Bangunan Gedung, dan tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
d. konstruksi bambu: mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bambu berdasarkan pedoman dan standar yang terkait; dan
e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus mengikuti kaidah perencanaan konstruksi bahan dan teknologi khusus berdasarkan pedoman dan standar yang terkait.

(5) Perencanaan Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaarkan pada hasil analisa kekuatan tanah yang telah terlebih dahulu dilakukan pengecekannya melalui test Sondir dan/atau test boring.

(6) Struktur bawah Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pondasi langsung dan pondasi dalam.

(7) Pondasi langsung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus direncanakan sehingga dasarnya terletak di atas lapisan tanah yang mantap dengan daya dukung tanah yang cukup kuat dan selama berfungsinya Bangunan Gedung tidak mengalami penurunan yang melampaui batas.

(8) Pondasi dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digunakan dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang terletak cukup jauh di bawah permukaan tanah sehingga pengguna pondasi langsung dapat menyebabkan penurunan yang berlebihan atau ketidakstabilan konstruksi.

(9) Keselamatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah

satu penentuan tingkat keandalan struktur bangunan yang diperoleh dari hasil Pemeriksaan Berkala oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

(10) Keruntuhan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan salah satu kondisi yang harus dihindari dengan cara melakukan Pemeriksaan Berkala tingkat keandalan Bangunan Gedung sesuai dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.

(11) Persyaratan bahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan keamanan, keselamatan lingkungan dan Pengguna Bangunan Gedung serta sesuai dengan SNI terkait.

Pasal 48

(1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi sistem proteksi aktif, sistem proteksi pasif, persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran, persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan bahaya, persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung, persyaratan instalasi bahan bakar gas dan manajemen penanggulangan kebakaran.

(2) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi aktif yang meliputi sistem pemadam kebakaran, sistem deteksi dan alarm kebakaran, arah evakuasi kebakaran, sistem pengendali asap kebakaran dan pusat pengendali kebakaran.

(3) Setiap Bangunan Gedung kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana harus dilindungi dari bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dengan mengikuti SNI 03-1736-2000 Tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan SNI 03-1746-2000 tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.

(4) Persyaratan jalan ke luar dan aksesibilitas untuk pemadaman kebakaran meliputi perencanaan akses bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran dan perencanaan dan pemasangan jalan keluar untuk penyelamatan sesuai dengan SNI 03-1735-2000 tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung, atau edisi terbaru, dan SNI 03-1736-2000 tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.

(5) Persyaratan pencahayaan darurat, tanda arah ke luar dan sistem peringatan

bahaya dimaksudkan untuk memberikan arahan bagi pengguna gedung dalam keadaaan darurat untuk menyelamatkan diri sesuai dengan SNI 03-6573-2001 tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru.

(6) Persyaratan komunikasi dalam Bangunan Gedung sebagai penyediaan sistem komunikasi untuk keperluan internal maupun untuk hubungan ke luar pada saat terjadi kebakaran atau kondisi lainnya harus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi.

(7) Persyaratan instalasi bahan bakar gas meliputi jenis bahan bakar gas dan instalasi gas yang dipergunakan baik dalam jaringan gas kota maupun gas tabung mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

(8) Setiap Bangunan Gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung.

Pasal 49

(1) Persyaratan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan meliputi persyaratan instalasi proteksi petir dan persyaratan sistem kelistrikan.

(2) Persyaratan instalasi proteksi petir harus memperhatikan perencanaan sistem proteksi petir, instalasi proteksi petir, pemeriksaan dan pemeliharaan serta memenuhi SNI 03-7015-2004 sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

(3) Persyaratan sistem kelistrikan harus memperhatikan perencanaan instalasi listrik, jaringan distribusi listrik, beban listrik, sumber daya listrik, transformator distribusi, pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan dan memenuhi SNI 04-0227-1994 tegangan standar, atau edisi terbaru, SNI 04-0225-2000 persyaratan umum instalasi listrik, atau edisi terbaru, SNI 04-7018-2004 sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga, atau edisi terbaru dan SNI 04-7019-2004 sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan, atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis lainnya.

Pasal 50

(1) Setiap Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.

(2) Sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kelengkapan pengamanan Bangunan Gedung untuk kepentingan umum dari bahaya bahan peledak, yang meliputi prosedur, peralatan dan petugas pengamanan.

(3) Prosedur pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan tata cara proses pemeriksanaan pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.

(4) Peralatan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan peralatan detektor yang digunakan untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.

(5) Petugas pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan orang yang diberikan tugas untuk memeriksa pengunjung Bangunan Gedung yang kemungkinan membawa benda atau bahan berbahaya yang dapat meledakkan dan/atau membakar Bangunan Gedung dan/atau pengunjung di dalamnya.

(6) Persyaratan sistem pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang meliputi ketentuan mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan disesuaikan dengan pedoman dan Standar Teknis yang terkait.

Pasal 51

Persyaratan kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, instalasi gas medik, air hujan, pembuangan kotoran dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 52

(1) Sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan permanen atau yang dapat dibuka untuk kepentingan ventilasi alami dan kisi-kisi pada pintu dan jendela.

(3) Persyaratan teknis sistem dan kebutuhan ventilasi harus mengikuti SNI 03-6390-2000 konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, standar tentang tata cata perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem ventilasi dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 53

(1) Sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal

51 dapat berupa sistem pencahayaan alami dan/atau buatan dan/atau pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan Gedung tempat tinggal dan Bangunan Gedung untuk pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami yang optimal disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan fungsi tiap-tiap ruangan dalam Bangunan Gedung.

(3) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
   a. mempunyai tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam dan tidak menimbulkan efek silau/ pantulan;
   b. sistem pencahayaan darurat hanya dipakai pada Bangunan Gedung fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi; dan
   c. harus dilengkapi dengan pengendali manual/otomatis dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruangan.

(4) Persyaratan teknis sistem pencahayaan harus mengikuti SNI 03-6197-2000 konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-2396-2001 tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada Bangunan Gedung atau edisi terbaru, SNI 03-6575-2001 tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada Bangunan Gedung atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 54

(1) Sistem sanitasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 dapat berupa sistem air minum dalam Bangunan Gedung, sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor, persyaratan instalasi gas medik, persyaratan penyaluran air hujan, persyaratan fasilitasi sanitasi dalam Bangunan Gedung (saluran pembuangan air kotor, tempat sampah, penampungan sampah dan/atau pengolahan sampah).

(2) Sistem air minum dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan mempertimbangkan sumber air minum, kualitas air bersih, sistem distribusi dan penampungannya.

(3) Persyaratan air minum dalam Bangunan Gedung harus mengikuti:
   a. kualitas air minum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum dan Pedoman Teknis mengenai sistem plambing;
   b. SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000 atau edisi terbaru; dan
   c. Pedoman dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 55

(1) Sistem pengolahan dan pembuangan air limbah/kotor sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya yang diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan dan sistem pengolahan dan pembuangannya.

(2) Air limbah beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tangga, yang sebelum dibuang ke saluran terbuka harus diproses sesuai dengan pedoman dan Standar Teknis terkait.

(3) Persyaratan teknis sistem air limbah harus mengikuti SNI 03-6481-2000 Sistem Plambing 2000 atau edisi terbaru, SNI 03-2398-2002 tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan, atau edisi terbaru, SNI 03-6379-2000 spesifikasi dan pemasangan perangkap bau atau edisi terbaru dan/atau Standar Teknis terkait.

Pasal 56

(1) Persyaratan instalasi gas medik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 wajib diberlakukan di fasilitas pelayanan kesehatan di rumah sakit, rumah perawatan, fasilitas hiperbank, klinik bersalin dan fasilitas kesehatan lainnya.

(2) Potensi bahaya kebakaran dan ledakan yang berkaitan dengan sistem perpipaan gas medik dan sistem vakum gas medik harus dipertimbangkan pada saat perancangan, pemasangan, pengujian, pengoperasian dan pemeliharaannya.

(3) Persyaratan instansi gas medik harus mengikuti SNI 03-7011-2004 keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan atau edisi terbaru dan/atau Standar Baku/ Pedoman Teknis terkait.

Pasal 57

(1) Sistem air hujan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.

(2) Setiap Bangunan Gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan baik dengan sistem peresapan air ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke dalam sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan.

(3) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

(4) Persyaratan penyaluran air hujan harus mengikuti ketentuan SNI 03-4681-2000 Sistem Plambing 2000 atau edisi terbaru, SNI 03-2453-2002 tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan atau edisi terbaru, SNI 03-2459-2002 spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan atau edisi terbaru, dan standar tentang tata cara perencanaan, pemasangan dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada Bangunan

Gedung atau standar baku dan/atau pedoman terkait.

Pasal 58

(1) Sistem pembuangan kotoran, dan sampah dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada Bangunan Gedung dengan memperhitungkan fungsi bangunan, jumlah penghuni dan volume kotoran dan sampah.

(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

(4) Pengembang perumahan wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkatan dan pembuangan akhir dapat bergabung dengan sistem yang sudah ada.

(5) Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang dan/atau memanfaatkan kembali sampah bekas.

(6) Sampah beracun dan sampah rumah sakit, laboratoriun dan pelayanan medis harus dibakar dengan insinerator yang tidak menggangu lingkungan.

Pasal 59

(1) Bahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 harus aman bagi kesehatan Pengguna Bangunan Gedung dan tidak menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan serta penggunannya dapat menunjang pelestarian lingkungan.

(2) Bahan bangunan yang aman bagi kesehatan dan tidak menimbulkan dampak penting harus memenuhi kriteria:
   a. tidak mengandung bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan Pengguna Bangunan Gedung;
   b. tidak menimbulkan efek silau bagi pengguna, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
   c. tidak menimbulkan efek peningkatan temperatur;
   d. sesuai dengan prinsip konservasi; dan
   e. ramah lingkungan.

Pasal 60

Persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 45meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kenyamanan

kondisi udara dalam ruang, kenyamanan pandangan, serta kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan.

Pasal 61

(1) Persyaratan kenyamanan ruang gerak dan hubungan antarruang sebagaimana dimaksud padaPasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang serta sirkulasi antarruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.

(2) Persyaratan kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/furnitur, aksesibilitas ruang, dan persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(3) Persyaratan kenyamanan ruang gerak pada bangunan pelayanan publik harus juga memperhatikan kenyamanan gerak bagi kaum *dafable*.

Pasal 62

(1) Persyaratan kenyamanan kondisi udara di dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.

(2) Persyaratan kenyamanan kondisi udara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti SNI 03-6389-2000 konservasi energi selubung bangunan pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6390-2000 konservasi energi sistem tata udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru, SNI 03-6196-2000 prosedur audit energi pada Bangunan Gedung. atau edisi terbaru, SNI 03-6572-2001 tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada Bangunan Gedung, atau edisi terbaru dan/atau Standar Baku dan/atau Pedoman Teknis terkait.

Pasal 63

(1) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan kondisi dari hak pribadi pengguna yang di dalam melaksanakan kegiatannya di dalam gedung tidak terganggu Bangunan Gedung lain di sekitarnya.

(2) Persyaratan kenyamanan pandangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan, ke luar bangunan, dan dari luar ke ruang-ruang tertentu dalam Bangunan Gedung.

(3) Persyaratan kenyamanan pandangan dari dalam ke luar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
   a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan

b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH.

(4) Persyaratan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
   a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan; dan
   b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar Bangunan Gedung dan penyediaan RTH; dan
   c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(5) Persyaratan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis terkait.

Pasal 64

(1) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh satu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi Bangunan Gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul dari dalam Bangunan Gedung maupun lingkungannya.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan dari getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggara Bangunan Gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan dan/atau sumber getar dan sumber bising lainnya yang berada di dalam maupun di luar Bangunan Gedung.

(3) Persyaratan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan dalam Standar Teknis mengenai tata cara perencanaan kenyamanan terhadap getaran dan kebisingan pada Bangunan Gedung.

Pasal 65

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 45 meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan sarana dan prasarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 66

(1) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk (difable) penyandang cacat, anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.

(2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar

ruang dalam Bangunan Gedung, akses evakuasi termasuk bagi penyandang cacat (difable), anak-anak, ibu hamil dan lanjut usia.

(3) Bangunan Gedung Umum yang fungsinya untuk kepentingan publik, harus menyediakan fasilitas dan kelengkapan sarana hubungan vertikal bagi semua orang termasuk manusia berkebutuhan khusus.

(4) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai dalam jumlah, ukuran dan jenis pintu, arah bukaan pintu yang dipertimbangkan berdasarkan besaran ruangan, fungsi ruangan dan jumlah Pengguna Bangunan Gedung.

(5) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang dan jumlah pengguna.

(6) Kelengkapan sarana dan prasarana harus disesuaikan dengan fungsi Bangunan Gedung dan persyaratan lingkungan Bangunan Gedung.

Pasal 67

(1) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung berupa tangga, ram, *lift*, tangga berjalan (eskalator) atau lantai berjalan (*travelator*).

(2) Jumlah, ukuran dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi Bangunan Gedung, luas bangunan dan jumlah pengguna ruang serta keselamatan Pengguna Bangunan Gedung.

(3) Bangunan Gedung dengan ketinggian di atas 5 (lima) lantai harus menyediakan lift penumpang.

(4) Setiap Bangunan Gedung yang memiliki lift penumpang harus menyediakan lift khusus kebakaran, atau lift penumpang yang dapat difungsikan sebagai lift kebakaran yang dimulai dari lantai dasar Bangunan Gedung.

(5) Persyaratan kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lift), atau edisi terbaru, atau penggantinya.

Bagian Keempat

Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung di Atas atau di Bawah Tanah, Air atau Prasarana/Sarana Umum, dan pada Daerah Hantaran Udara Listrik Tegangan Tinggi atau Ekstra Tinggi atau Ultra Tinggi dan/atau Menara Telekomunikasi dan/atau Menara Air.

Pasal 68

(1) Pembangunan Bangunan Gedung di atas prasarana dan/atau sarana umum

harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. sesuai dengan RTRWK, RDTR dan/atau RTBL;
b. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
d. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

(2) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. sesuai dengan RTRWK, 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. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan;
e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
f. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

(3) Pembangunan Bangunan Gedung di bawah dan/atau di atas air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. sesuai dengan RTRWK, RDTR, dan/atau RTBL;
b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
c. tidak menimbulkan pencemaran;
d. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
f. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
e. mempertimbangkan pendapat TABG dan pendapat masyarakat.

(4) Pembangunan Bangunan Gedung pada daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi/ultra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:

a. sesuai dengan RTRWK, RDTR, dan/atau RTBL;
b. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan;
c. khusus untuk daerah hantaran listrik tegangan tinggi harus mengikuti pedoman dan/atau Standar Teknis tentang ruang bebas udara tegangan tinggi dan SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
d. khusus menara telekomunikasi harus mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi;
e. mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang; dan
f. mempertimbangkan pendapat TABG.

Bagian Kelima

Persyaratan Bangunan Gedung Adat, Bangunan Gedung Tradisional,Pemanfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta Kearifan Lokal

Paragraf 1
Bangunan Gedung Adat
Pasal 69

(1) Bangunan Gedung adat dapat berupa kantor lembaga masyarakat adat, balai/gedung pertemuan masyarakat adat, atau sejenisnya.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adatdilakukan oleh masyarakat adat sesuai ketentuan hukum adat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung adat dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).
(4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung adat diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 70

Ketentuan mengenai kaidah/norma adat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung adat terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:
a. penentuan lokasi;
b. gaya/langgam arsitektur lokal;
c. arah/orientasi Bangunan Gedung;
d. besaran dan/atau luasan Bangunan Gedung dan tapak;
e. simbol dan unsur/elemen Bangunan Gedung;
f. tata ruang dalam dan luar Bangunan Gedung;
g. aspek larangan; dan
h. aspek kearifan lokal.

Pasal 71

(1) Bangunan Gedung Adat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1)adalah Bangunan Gedung yang merupakan bangunan tradisional masyarakat Aceh Jaya yang digunakan sebagai tempat untuk acara tradisional/ kearifan lokal/kegiatan adat masyarakat dan kegiatan ibadah masyarakat Aceh Jaya.
(2) Penentuan lokasi Bangunan Gedung Adat sebagaimana dimaksud padaayat (1) adalah sesuai dengan keputusan dari Majelis Adat Aceh kabupaten Aceh Jaya.

Pasal 72

(1) Gaya/langgam arsitektur lokal pada Bangunan Gedung Adat memiliki ketentuan sebagai berikut:
    a. Bangunan Gedung Adat menggunakan arsitektur lokal yang mencirikan nuansa keacehan;

b. Seni arsitektur Bangunan Gedung adat melambangkan nuansa keislaman; dan
c. Ukiran pintu aceh, ukiran pohon kayu dan bunga-bunga.

(2) Arah/orientasi Bangunan Gedung pada Bangunan Gedung dengan gaya langgam tradisional memiliki ketentuan sebagai berikut:
a. setiap bangunan bermotif Aceh;
b. bernuansa Islami;
c. berarah kiblat; dan
d. memuat unsur kearifan lokal.

(3) Penjelasan gaya/langgam arsitektur lokal pada Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan Gedung Adat secara rinci diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 73

Besaran dan/atau luasan Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan Gedung Adatsebagaimana dimaksud dalam Pasal 70huruf d diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 74

(1) Simbol/unsur/elemen Bangunan Gedung pada Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan Gedung Adatmemiliki ketentuan sebagai berikut:
a. simbol bangunan menggunakan bahasa Indonesia/Aceh, kaligrafi Arab atau khat tertentu; dan
b. memiliki warna putih,merah, kuning, hijau, coklat dan hitam.

(2) Penjelasan simbol/unsur/elemen BangunanGedung Tradisional dan Bangunan Gedung Adat secara rinci diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 75

(1) Pengaturan Tata ruang pada Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan GedungAdat terhadap:
a. Ruang Pertemuan/Balai Rum Sari/Seuramoe;dan
b. Ruang Pribadi/rumoh inong/jure (kamar).

(2) Penjelasan pengaturan Tata ruang pada Bangunan Gedung Adat secara rinci diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 76

(1) Aspek larangan pada Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan GedungAdat memiliki ketentuan sebagai berikut:
a. bermotif patung makhluk hidup; dan
b. menggunakan kayu yang mempunyai nilai-nilai kelestarian adat.

(2) Untuk penjelasan aspek larangan padaBangunan Gedung Tradisional dan Bangunan Gedung Adat secara rinci diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 77

(1) Ketentuan aspek-aspek kearifan lokal pada Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan GedungAdat memiliki ketentuan sebagai berikut:
a. peusijuek pada peletakan batu pertama;
b. menggunakan kain putih merah di puncak tiang; dan
c. mengadakan peusijuek/kheunduri dan do'a bersama ketika penempatan pertama.

(2) Penjelasan ketentuan aspek-aspek kearifan lokal pada Bangunan Gedung Tradisional dan Bangunan Gedung Adat secara rinci diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Bangunan Gedung dengan Gaya/Langgam Tradisional
Pasal 78

(1) Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dapat berupa fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi perkantoran,dan/atau fungsi sosial dan budaya.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah sesuai ketentuan kaidah/norma tradisional yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional dilakukan dengan mengikuti persyaratan administratif dan persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1).

(4) Persyaratan administratif dan persyaratan teknis lain yang bersifat khusus pada penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Pasal 79

Ketentuan mengenai kaidah/norma tradisional dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional terdiri dari ketentuan pada aspek perencanaan, pembangunan, dan pemanfaatan, yang meliputi:
a. gaya/langgam arsitektur lokal;
b. lokasi;
c. arah/orientasi Bangunan Gedung;
d. besaran dan/atau luasan Bangunan Gedung dan tapak;
e. simbol dan unsur/elemen Bangunan Gedung;

f. aspek larangan;
g. tata ruang dalam dan luar bangunan gedung; dan
h. Aspek ritual.

Pasal 80

Penentuan gaya/langgam arsitektur lokal, lokasi, arah/orientasi Bangunan Gedung, besaran dan/atau luasan Bangunan Gedung dan tapak, simbol dan unsur/elemen Bangunan Gedung, aspek larangan arsitektur lokal pada Bangunan Gedung dengan ketentuan-ketentuan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati setelah mendapat rekomendasi dari Majelis Adat AcehKabupaten Aceh Jaya dengan ketentuan sebagai berikut:
a. setiap Bangunan Gedung memiliki unsur motif Aceh pada beberapa dan/atau seluruh elemen-elemen Arsitektural Bangunan Gedung tersebut.
b. setiap Bangunan Gedung bernuansa Islami pada beberapa dan/atau seluruh elemen-elemen Arsitektural Bangunan Gedung tersebut; dan
c. ketentuan gaya/langgam arsitektur lokal pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalamPasal 79 hurufa adalah sesuai dengan keputusan Bupati setelah mendapatkan rekomendasi dari Majelis Adat Aceh Kabupaten Aceh Jaya.

Pasal 81

Lokasi Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional pada seluruh elemen-elemen Arsitektural Bangunan Gedungnya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupatisetelah mendapatkan rekomendasi dari Majelis Adat Aceh Kabupaten Aceh Jaya.

Pasal 82

Arah/orientasi Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional pada Arsitektural Bangunan Gedungnya berarahkan pada arah Kiblat.

Pasal 83

Simbol/unsur/elemen arsitektural dan Aspek laranganBangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati setelah mendapatkan rekomendasi dari Majelis Adat Aceh Kabupaten Aceh Jaya.

Pasal 84

Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan gaya/langgam tradisional secara rinci diatur lebih lanjut denganPeraturan Bupati.

Paragraf 3
Penggunaan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional
Pasal 85

(1) Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dapat menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.

(2) Penggunaan simbol danunsur/elemen Bangunan Gedung tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83.

(3) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan simbol dan unsur/elemen tradisional serta memperkuat karakteristik lokal pada Bangunan Gedung.

(4) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam simbol dan unsur/elemen tradisional yang digunakan berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.

(5) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

(6) Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diwajibkan untuk Bangunan Gedung milikPemerintah Kabupaten,Pemerintah Acehdan/atau Bangunan Gedung milik Pemerintah di Kabupaten dan dianjurkan untuk Bangunan Gedung milik lembaga swasta atau perseorangan.

(7) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4
Kearifan Lokal
Pasal 86

(1) Kearifan lokal merupakan petuah atau ketentuan atau norma yang mengandung kebijaksanaan dalam berbagai perikehidupan masyarakat setempat sebagai warisan turun temurun dari leluhur.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan dengan mempertimbangkan kearifan lokal yang berlaku pada masyarakat setempat yang tidak bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

(3) Ketentuan dan tata cara penyelenggaraan kearifan lokal yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Bagian Keenam
Persyaratan Bangunan Gedung Semi Permanen
dan Bangunan Gedung Darurat

Pasal 87

(1) Bangunan Gedung semi permanen dan darurat merupakan Bangunan Gedung yang digunakan untuk fungsi yang ditetapkan dengan konstruksi semi permanen dan darurat yang dapat ditingkatkan menjadi permanen.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menjamin keamanan, keselamatan, kemudahan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
(3) Tata cara penyelenggaraan Bangunan Gedung Semi Permanen dan darurat diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Bencana Alam

Paragraf 1
Umum
Pasal 88

(1) Kawasan rawan bencana alam meliputi kawasan rawan erosi/tanah longsor,kawasan rawan gelombang pasang, kawasan rawan banjir, rawan angin puting beliung, rawan kebakaranlahan dan hutan, rawan satwa liar/gajah, dan kawasan rawan bencana alam geologi.
(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memenuhi persyaratan tertentu yang mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.
(3) Kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.
(4) Dalam hal penetapan kawasan rawan bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum ditetapkan, Bupati menetapkan Peraturan Bupati Mengenai suatu kawasan sebagai kawasan rawan bencana alam dengan larangan membangun pada batas tertentudengan mempertimbangkan keselamatan dan keamanan demi kepentingan umum.

Paragraf 2
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Erosi/Tanah Longsor
Pasal 89

(1) Kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan kawasan berbentuk lereng yang rawan terhadap perpindahan material pembentuk lereng berupa batuan, bahan rombakan, tanah, atau material campuran.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum ditetapkan, persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor diatur dalam Peraturan Bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tanah longsor sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan Bangunan Gedung akibat kejatuhan material longsor dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat longsoran tanah pada tapak.

Paragraf 3
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Gelombang Pasang
Pasal 90

(1) Kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan kawasan sekitar pantai yang rawan terhadap gelombang pasang dengan kecepatan antara 10 (sepuluh) sampai dengan 100 (seratus) kilometer per jam yang timbul akibat angin kencang atau gravitasi bulan atau matahari.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gelombang pasang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat hantaman gelombang pasang.

Paragraf 4
Persyaratan Bangunan Gedung di Kawasan Rawan Banjir
Pasal 91

(1) Kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasikan sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam banjir.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan

dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat genangan banjir.

Paragraf 5
Persyaratan Bangunan Gedung
di Kawasan Rawan Bencana Angin Puting Beliung
Pasal 92

(1) Kawasan rawan bencanaangin puting beliung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasikan sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana alam angin puting beliung.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana angin puting beliung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat angin puting beliung.

Paragraf 6
Persyaratan Bangunan Gedung
di Kawasan Rawan Bencana Kebakaran Lahan dan Hutan
Pasal 93

(1) Kawasan rawan bencana kebakaran lahan dan hutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasikan sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana kebakaran seperti kawasan hutan dan kawasan padat penduduk.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana kebakaran lahan dan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi

dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana kebakaran lahan dan hutan diatur dalam peraturan bupati.

(4) Setiap Bangunan Gedung publik harus memenuhi ketentuan persyaratan evakuasi bencana kebakaran lahan dan hutan.

(5) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bencana kebakaran lahan dan hutan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau kerusakan Bangunan Gedung akibat bahaya kebakaran lahan dan hutan yang terjadi.

Pasal 94

(1) Kawasan rawan satwa liar/ gajah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) merupakan kawasan yang diidentifikasikan sering dan/atau berpotensi tinggi mengalami bencana yang diakibatkan satwa liar/gajah.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan satwa liar/ gajah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan satwa liar/gajah diatur dalam peraturan bupati.

Paragraf 7
Persyaratan Bangunan Gedung
di Kawasan Rawan Bencana Alam Geologi
Pasal 95

Kawasan rawan bencana alam geologi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 88 ayat (1) meliputi:

a. kawasan rawan gempa bumi;
b. kawasan rawan gerakan tanah;
c. kawasan yang terletak di zona patahan aktif;
d. kawasan rawan tsunami;
e. kawasan rawan abrasi; dan
f. kawasan rawan bahaya gas beracun.

Pasal 96

(1) Kawasan rawan gempa bumi merupakan kawasan yang berpotensi dan/atau pernah mengalami gempa bumi dengan skala VII sampai dengan XII *Modified Mercally Intensity* (MMI).

(2) Kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam Peta Zonasi Gempa Kabupaten Aceh Jayasebagaimana tercantum dalam Lampiran Qanun ini.

(3) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam SNI 03-1726-2002 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung atau edisi terbarunya.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat getaran gempa bumi dalam periode waktu tertentu.

Pasal 97

(1) Kawasan rawan gerakan tanah merupakan kawasan yang memiliki tingkat kerentanan gerakan tanah tinggi.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan gerakan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gerakan tanah tinggi.

Pasal 98

(1) Kawasan yang terletak di zona patahan aktif merupakan kawasan yang berada pada sempadan dengan lebar paling sedikit 250 (dua ratus lima puluh) meter dari tepi jalur patahan aktif.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau

peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan yang terletak di zona patahan aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat patahan aktif geologi.

Pasal 99

(1) Kawasan rawan tsunami merupakan kawasan pantai dengan elevasi rendah dan/atau berpotensi atau pernah mengalami tsunami.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan tsunami sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat gelombang tsunami.

Pasal 100

(1) Kawasan rawan abrasi merupakan kawasan pantai yang berpotensi dan/atau pernah mengalami abrasi.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan abrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi kerusakan dan/atau keruntuhan Bangunan Gedung akibat abrasi.

Pasal 101

(1) Kawasan rawan bahaya gas beracun merupakan kawasan yang berpotensi

dan/atau pernah mengalami bahaya gas beracun.

(2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan dalam RTRWK, RDTR, peraturan zonasi dan/atau penetapan dari instansi yang berwenang lainnya.

(3) Dalam hal ketentuan Pemerintah Kabupaten belum memiliki RDTR dan/atau peraturan zonasi, ketentuan mengenai persyaratan penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun diatur dalam peraturan bupati.

(4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung di kawasan rawan bahaya gas beracun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki rekayasa teknis tertentu yang mampu mengantisipasi keselamatan penghuni Bangunan Gedung akibat bahaya gas beracun.

BAB V
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum
Pasal 102

(1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas 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.

(3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, 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) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi 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 dibidang

penyelenggaraan gedung.

Bagian Kedua
Kegiatan Pembangunan
Paragraf 1
Umum
Pasal 103

Kegiatan pembangunan Bangunan Gedung dapat diselenggarakan secara swakelola atau menggunakan penyedia jasa di bidang perencanaan, pelaksanaan dan/atau pengawasan.

Pasal 104

(1) Penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung secara swakelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103menggunakan gambar rencana teknis sederhana atau gambar rencana prototipe.
(2) Pemerintah Kabupaten dapat memberikan bantuan teknis kepada Pemilik Bangunan Gedung dengan penyediaan rencana teknik sederhana atau gambar prototipe.
(3) Pengawasan pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dalam rangka kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis
Pasal 105

(1) Setiap kegiatan mendirikan, mengubah, menambah dan membongkar Bangunan Gedung harus berdasarkan pada Perencanaan Teknis yang dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
(2) Dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung hunian tunggal sederhana, Bangunan Gedung hunian deret sederhana dan Bangunan Gedung darurat.
(3) Pemerintah Kabupaten dapat mengatur perencanaan teknis untuk jenis bangunan gedung lainnya yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang diatur di dalam peraturan bupati.
(4) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja dengan penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikasi sesuai dengan bidangnya.
(5) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Paragraf 3
Dokumen Rencana Teknis
Pasal 106

(1) Dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (4) dapat meliputi:
   a. gambar rencana teknis berupa: rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal/ elektrikal;
   b. gambar detail;
   c. syarat-syarat umum dan syarat teknis;
   d. rencana anggaran biaya pembangunan; dan
   e. laporan perencanaan.

(2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa, dinilai, disetujui dan disahkan sebagai dasar untuk pemberian IMB dengan mempertimbangkan kelengkapan dokumen sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

(3) Penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mempertimbangkan hal-hal sebagai berikut:
   a. pertimbangan dari TABG untuk Bangunan Gedung yang digunakan bagi kepentingan umum;
   b. pertimbangan dari TABG dan memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting; dan
   c. koordinasi dengan Bupati, dan mendapatkan pertimbangan dari TABG serta memperhatikan pendapat masyarakat untuk Bangunan Gedung yang diselenggarakan oleh Pemerintah.

(4) Persetujuan dan pengesahan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan secara tertulis oleh pejabat yang berwenang.

(5) Dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan dikenakan biaya retribusi IMB yang besarnya ditetapkan berdasarkan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung.

(6) Berdasarkan pembayaran retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5),Bupati menerbitkan IMB.

Paragraf 4
Tata Cara Penerbitan IMB
Pasal 107

(1) Permohonan IMB disampaikan kepada Bupati dengan dilampiri persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10.

(2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:

a. tanda bukti status hak atas tanah, atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
b. data Pemilik Bangunan Gedung;
c. rencana teknis Bangunan Gedung;
d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
e. dokumen/surat-surat lainnya yang terkait; dan
f. setiap bangunan gedung diwajibkan menyediakan alat proteksi kebakaran.

(3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari:
a. data umum Bangunan Gedung;
b. rencana teknis Bangunan Gedung; dan
c. kewajiban perencanaan didalam menyediakan alat proteksi kebakaran pemadam kebakaran.

(4) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berisi informasi mengenai:
a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
b. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
c. total luas lantai Bangunan Gedung;
d. ketinggian/jumlah lantai Bangunan Gedung; dan
e. rencana pelaksanaan.

(5) Rencana teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri dari:
a. gambar pra rencana Bangunan Gedung yang terdiri dari gambar rencana tapak atau situasi, denah, tampak dan gambar potongan;
b. spesifikasi teknis Bangunan Gedung;
c. rancangan arsitektur Bangunan Gedung;
d. rancangan struktur secara sederhana/prinsip;
e. rancangan utilitas Bangunan Gedung secara prinsip;
f. spesifikasi umum Bangunan Gedung;
g. perhitungan struktur Bangunan Gedung 2 (dua) lantai atau lebih dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter;
h. perhitungan kebutuhan utilitas (mekanikal dan elektrikal); dan
i. rekomendasi instansi terkait.

(6) Rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disesuaikan dengan penggolongannya, yaitu:
a. rencana teknis untuk Bangunan Gedung fungsi hunian meliputi:
   1) bangunan hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh, rumah sederhana sehat, rumah deret sederhana);
   2) bangunan hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai;
   3) bangunan hunian rumah tinggal tunggal tidak sederhana atau 2 (dua) lantai atau lebih dan gedung lainnya pada umumnya.
b. rencana teknis untuk Bangunan Gedung untuk kepentingan umum;

c. rencana teknis untuk Bangunan Gedung fungsi khusus.

Pasal 108

(1) Bupati memeriksa dan menilai syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 serta status/keadaan tanah dan/atau bangunan untuk dijadikan sebagai bahan persetujuan pemberian IMB.

(2) Bupati menetapkan retribusi IMB berdasarkan bahan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Pemeriksaan dan penilaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan penetapan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.

(4) Pemeriksaan dan penilaian permohonan IMB untuk Bangunan Gedung yang memerlukan pengelolaan khusus atau mempunyai tingkat kompleksitas yang dapat menimbulkan dampak kepada masyarakat dan lingkungan paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB.

(5) Berdasarkan penetapan retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon IMB melakukan pembayaran retribusi IMB ke kas umum Kabupaten dan menyerahkan tanda bukti pembayarannya kepada Bupati.

(6) Bupati menerbitkan IMB paling lama 7 (tujuh) hari kerja terhitung sejak diterimanya bukti pembayaran retribusi IMB oleh Bupati.

(7) Ketentuan mengenai IMB berlaku pula untuk rumah adat kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Kabupaten dengan mempertimbangkan faktor nilai tradisional dan kearifan lokal yang berlaku di masyarakat hukum adatnya.

Pasal 109

(1) Sebelum memberikan persetujuan atas persyaratan administrasi dan persyaratan teknis,Bupati dapat meminta pemohon IMB untuk menyempurnakan dan/atau melengkapi persyaratan yang diajukan.

(2) Bupati dapat menyetujui, menunda, atau menolak permohonan IMB yang diajukan oleh pemohon.

Pasal 110

(1) Bupati dapat menunda menerbitkan IMB apabila:
   a. Bupati masih memerlukan waktu tambahan untuk menilai, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan; dan/atau
   b. Bupati sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota.

(2) Penundaan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan 1 (satu) kali untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan

terhitung sejak penundaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Bupati dapat menolak permohonan IMB apabila Bangunan Gedung yang akan dibangun:
   a. tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis;
   b. penggunaan tanah yang akan didirikan Bangunan Gedung tidak sesuai dengan rencana kota;
   c. mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
   d. mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya pada bangunan sekitarnya yang telah ada; dan
   e. terdapat keberatan dari masyarakat.

(4) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan secara tertulis dengan menyebutkan alasannya.

Pasal 111

(1) Surat penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (4) harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari setelah surat penolakan dikeluarkan Bupati.

(2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima surat penolakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengajukan keberatan kepada Bupati.

(3) Bupati dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari setelah menerima keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.

(4) Apabila pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud pada ayat (2),dianggap menerima surat penolakan tersebut.

(5) ApabilaBupati tidak melakukan kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (3),Bupati dianggap menerima alasan keberatan pemohon sehingga Bupati harus menerbitkan IMB.

(6) Pemohon dapat melakukan gugatan ke Pengadilan Tata Usaha Negara apabila Bupati tidak melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

Pasal 112

(1) Bupati dapat mencabut IMB apabila:
   a. pekerjaan Bangunan Gedung yang sedang dikerjakan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan tidak dilanjutkan lagi berdasarkan pernyataan dari pemilik bangunan;
   b. IMB diberikan berdasarkan data dan informasi yang tidak benar; dan/atau
   c. pelaksanaan pembangunan menyimpang dari dokumen rencana teknis yang telah disahkan dan/atau persyaratan yang tercantum dalam izin.

(2) Sebelum pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemegang IMB diberikan peringatan secara tertulis 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu 30 (tigapuluh) hari dan diberikan kesempatan untuk

mengajukan tanggapannya.

(3) Apabila peringatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak diperhatikan dan ditanggapi dan/atau tanggapannya tidak dapat diterima, Bupati dapat mencabut IMB bersangkutan.

(4) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk Keputusan Bupati yang memuat alasan pencabutannya.

Pasal 113

(1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini:
   a. memperbaiki Bangunan Gedung dengan tidak mengubah bentuk dan luas, serta menggunakan jenis bahan semula antara lain:
      1) memplester;
      2) memperbaiki retak bangunan;
      3) melakukan pengecatan ulang;
      4) memperbaiki daun pintu dan/atau daun jendela;
      5) memperbaiki penutup udara tidak melebihi 1 (satu) m^2;
      6) membuat pemindah halaman tanpa konstruksi;
      7) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan utilitas;
      8) mengubah bangunan sementara.
   b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan dalam pekarangan bangunan;
   c. membuat bangunan yang sifatnya sementara bagi kepentingan pemeliharaan ternak dengan luas tidak melebihi garis sempadan belakang dan samping serta tidak mengganggu kepentingan orang lain atau umum;
   d. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 120 (seratus dua puluh) cm kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
   e. membuat bangunan yang sifat penggunaannya sementara waktu.

(2) Pekerjaan selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap dipersyaratkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107.

(3) Tata cara mengenai perizinan Bangunan Gedung diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Paragraf 5

Penyedia Jasa Perencanaan Teknis

Pasal 114

(1) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung dirancang oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikasi kompetensi di bidangnya sesuai dengan klasifikasinya.

(2) Penyedia jasa perencana Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
   a. perencana arsitektur;
   b. perencana struktur;
   c. perencana mekanikal;

d. perencana elektrikal;
e. perencana pemipaan (*plumber*);
f. perencana proteksi kebakaran; dan
g. perencana tata lingkungan.

(3) Perencanan teknis untuk jenis Bangunan Gedung yang dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

(4) Lingkup layanan 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.

(5) Perencanaan Teknis Bangunan Gedung harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Pelaksanaan Konstruksi
Paragraf 1
Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 115

(1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

(2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dimulai setelah pemilik Bangunan Gedung memperoleh IMB dan dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.

(3) Pelaksana Bangunan Gedung berupa orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut ketentuan peraturan perundang-undangan kecuali ditetapkan lain oleh Pemerintah Kabupaten.

(4) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan wajib mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

Pasal 116

Untuk memulai pembangunan, pemilik IMB wajib mengisi lembaran permohonan pelaksanaan bangunan, yang berisikan keterangan mengenai:
a. nama dan alamat;
b. nomor IMB;

c. lokasi bangunan; dan
d. pelaksana atau penanggung jawab pembangunan.

Pasal 117

(1) Pelaksanaan konstruksi didasarkan pada dokumen rencana teknis yang sesuai dengan IMB.

(2) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pembangunan Bangunan Gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan/atau instalasi dan/atau perlengkapan Bangunan Gedung.

Pasal 118

(1) Kegiatan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 terdiri atas kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan oleh Pemerintah Kabupaten, kegiatan persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan kegiatan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

(2) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi dan semua pelaksanaan pekerjaan.

(3) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.

(4) Kegiatan konstruksi meliputi kegiatan pelaksanaan konstruksi di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang telah dilaksanakan (*as built drawings*) serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi .

(5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan yang berwujud Bangunan Gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan (*as built drawings*), pedoman pengoperasian dan pemeliharaan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

(6) Berdasarkan hasil pemeriksaan akhir sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pemilik Bangunan Gedung atau penyedia jasa/pengembang mengajukan permohonan penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung kepada Pemerintah Kabupaten.

Paragraf 2

Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 119

(1) Pelaksanaan konstruksi wajib diawasi oleh petugas pengawas pelaksanaan konstruksi.

(2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan dan IMB.

Pasal 120

Petugas pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119berwenang:

a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan konstruksi setelah menunjukkan tanda pengenal dan surat tugas;
b. menggunakan acuan peraturan umum bahan bangunan, rencana kerja, syarat-syarat dan IMB;
c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan bangunan yang tidak memenuhi syarat, yang dapat mengancam kesehatan dan keselamatan umum; dan
d. menghentikan pelaksanaan konstruksi, dan melaporkan kepada instansi yang berwenang.

Paragraf 3

Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 121

(1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dilakukan setelah Bangunan Gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi sebelum diserahkan kepada Pemilik Bangunan Gedung.

(2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung, kecuali untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret oleh Pemerintah Kabupaten.

(3) Segala biaya yang diperlukan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung menjadi tanggung jawab pemilik atau pengguna.

(4) Pemerintah Kabupaten dalam melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dapat mengikutsertakan pengkaji teknis profesional, dan penilik bangunan (*building inspector*) yang bersertifikat sedangkan pemilik tetap bertanggung jawab dan berkewajiban untuk menjaga keandalan Bangunan Gedung.

(5) Dalam hal belum terdapat pengkaji teknis Bangunan Gedung, pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dan dapat bekerja sama dengan

asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 122

(1) Pemilik/pengguna bangunan yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia yang memiliki sertifikat keahlian dapat melakukan Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan.

(2) Pemilik/pengguna bangunan dapat melakukan ikatan kontrak dengan pengelola berbentuk badan usaha yang memiliki unit teknis dengan Sumber Daya Manusia yang bersertifikat keahlian Pemeriksaan Berkala dalam rangka pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung.

(3) Pemilik perorangan Bangunan Gedung dapat melakukan pemeriksaan sendiri secara berkala selama yang bersangkutan memiliki sertifikat keahlian.

Pasal 123

(1) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya atau Bangunan Gedung tertentu dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat keahlian.

(2) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi yang memiliki sertifikat dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus tersebut.

(3) Pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya dan Bangunan Gedung Tertentu untuk kepentingan umum dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian.

(4) Pelaksanaan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian dan tim internal yang memiliki sertifikat keahlian dengan memperhatikan pengaturan internal dan rekomendasi dari instansi yang bertanggung jawab di bidang fungsi dimaksud.

(5) Hubungan kerja antara pemilik/Pengguna Bangunan Gedung dan penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi atau penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kontrak.

Pasal 124

(1) Pemerintah Kabupaten, khususnya instansi teknis pembina penyelenggaraan Bangunan Gedung, dalam proses penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung melaksanakan pengkajian teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal termasuk rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret dan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret.

(2) Dalam hal di instansi Pemerintah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak terdapat tenaga teknis yang cukup, Pemerintah Kabupaten dapat menugaskan penyedia jasa pengkajian teknis konstruksi Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana.

(3) Dalam hal penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum tersedia, instansi teknis pembina Penyelenggara Bangunan Gedung dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi di bidang Bangunan Gedung untuk melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 4
Tata Cara Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung
Pasal 125

(1) Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dilakukan atas dasar permintaan pemilik/Pengguna Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung yang telah selesai pelaksanaan konstruksinya atau untuk perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang telah pernah memperoleh Sertifikat Laik Fungsi.

(2) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan dengan mengikuti prinsip pelayanan prima dan tanpa pungutan biaya.

(3) SLF Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan setelah terpenuhinya persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 dan Pasal 10.

(4) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3):
   a. pada proses pertama kali Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung:
      1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen status hak atas tanah;
      2) kesesuaian data aktual dengan data dalam IMB dan/atau dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
      3) kepemilikan dokumen IMB.
   b. pada proses perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung:
      1) kesesuaian data aktual dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;

2) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan dalam dokumen status kepemilikan tanah; dan
3) kesesuaian data aktual (terakhir) dan/atau adanya perubahan data dalam dokumen IMB.

(5) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sebagai berikut:
a. pada proses pertama kali Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung:
1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk *as built drawings*, pedoman pengoperasian dan pemeliharaan/perawatan Bangunan Gedung, peralatan serta perlengkapan mekanikal dan elektrikal dan dokumen ikatan kerja;
2) pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada komponen konstruksi atau peralatan yang memerlukan data teknis akurat sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

b. Pada proses perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung:
1) kesesuaian data aktual dengan data dalam dokumen hasil Pemeriksaan Berkala, laporan pengujian struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana Bangunan Gedung, laporan hasil perbaikan dan/atau penggantian pada kegiatan perawatan, termasuk perubahan fungsi, intensitas, arsitektur dan dampak lingkungan yang ditimbulkan; dan
2) pengujian lapangan (*on site*) dan/atau laboratorium untuk aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pada struktur, peralatan dan perlengkapan Bangunan Gedung serta prasarana pada struktur, komponen konstruksi dan peralatan yang memerlukan data teknis akurat termasuk perubahan fungsi, peruntukan dan intensitas, arsitektur serta dampak lingkungan yang ditimbulkannya, sesuai dengan Pedoman Teknis dan tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

(6) Data hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicatat dalam daftar simak, disimpulkan dalam surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi pada pemeriksaan pertama dan Pemeriksaan Berkala.

Paragraf 5
Pendataan Bangunan Gedung
Pasal 126

(1) Bupati wajib melakukan pendataan Bangunan Gedung untuk keperluan tertib administrasi pembangunan dan tertib administrasi Pemanfaatan Bangunan

Gedung.

(2) Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang telah ada serta bangunan yang memiliki IMB maupun bangunan yang tidak memiliki IMB.

(3) Khusus pendataan Bangunan Gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, proses Sertifikat Laik Fungsi dan proses sertifikasi kepemilikan Bangunan Gedung.

(4) Bupati wajib menyimpan secara tertib data Bangunan Gedung sebagai arsip Pemerintah Kabupaten.

(5) Pendataan Bangunan Gedung fungsi khusus dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dengan berkoordinasi dengan Pemerintah.

Bagian Keempat
Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 127

Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi pemanfaatan, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala, perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi, dan pengawasan pemanfaatan.

Pasal 128

(1) Pemanfatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB setelah pemilik memperoleh Sertifikat Laik Fungsi.

(2) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib administrasi dan tertib teknis untuk menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Pemilik Bangunan Gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Paragraf 2
Pemeliharaan
Pasal 129

(1) Kegiatan pemeliharaan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung dan/atau kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan

Bangunan Gedung.

(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung harus melakukan kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan gedung yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai berdasarkan ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan.

(3) Pelaksanaan kegiatan pemeliharaan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

(4) Hasil kegiatan pemeliharaan dituangkan ke dalam laporan pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan penetapan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi.

Paragraf 3
Perawatan
Pasal 130

(1) Kegiatan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.

(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa perawatan Bangunan Gedung bersertifikat dengan dasar ikatan kontrak berdasarkan peraturan perundang-undangan mengenai jasa konstruksi.

(3) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.

(4) Hasil kegiatan perawatan dituangkan ke dalam laporan perawatan yang akan digunakan sebagai salah satu dasar pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

(5) Pelaksanaan kegiatan perawatan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pemeriksaan Berkala
Pasal 131

(1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 dilakukan untuk seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau sarana dan prasarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan yang harus dicatat dalam laporan pemeriksaan sebagai bahan

untuk memperoleh perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi.

(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung di dalam melakukan kegiatan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung atau perorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi yang sesuai.

(3) Lingkup layanan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. pemeriksaan dokumen administrasi, pelaksanaan, pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;
b. kegiatan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung;
c. kegiatan analisis dan evaluasi; dan
d. kegiatan penyusunan laporan.

(4) Bangunan rumah tinggal tunggal, bangunan rumah tinggal deret dan bangunan rumah tinggal sementara yang tidak Laik Fungsi, Sertifikat Laik Fungsi-nya dibekukan.

(5) Dalam hal belum terdapat penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dan dapat bekerja sama dengan asosiasi profesi yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Paragraf 5
Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi
Pasal 132

(1) Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 127 diberlakukan untuk Bangunan Gedung yang telah dimanfaatkan dan masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi-nya telah habis.

(2) Ketentuan masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yaitu:
a. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah deret sederhana tidak dibatasi (tidak ada ketentuan untuk perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi);
b. untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tunggal, dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun;
c. untuk untuk Bangunan Gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, Bangunan Gedung lainnya pada umumnya, dan Bangunan Gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.

(3) Pengurusan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 60 (enam puluh) hari kalender sebelum berakhirnya masa berlaku Sertifikat Laik Fungsi dengan

memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(4) Pengurusan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi dilakukan setelah pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung memiliki hasil pemeriksaan/kelaikan fungsi Bangunan Gedung berupa:
   a. laporan Pemeriksaan Berkala, laporan pemeriksaan dan perawatan Bangunan Gedung;
   b. daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
   c. dokumen surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi.

(5) Permohonan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi diajukan oleh pemilik/ pengguna/pengelola Bangunan Gedung dengan dilampiri dokumen:
   a. surat permohonan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi;
   b. surat pernyataan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung atau rekomendasi hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang ditandatangani di atas meterai yang cukup;
   c. *as built drawings*;
   d. fotokopi IMB Bangunan Gedung atau perubahannya;
   e. fotokopi dokumen status hak atas tanah;
   f. fotokopi dokumen status kepemilikan Bangunan Gedung;
   g. rekomendasi dari instansi teknis yang bertanggung jawab di bidang fungsi khusus; dan
   h. dokumen Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang terakhir.

(6) Pemerintah Kabupaten menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi paling lama 30 (tiga puluh) hari setelah diterimanya permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

(7) Sertifikat Laik Fungsi disampaikan kepada pemohon selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak tanggal penerbitan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi.

Pasal 133

Tata cara perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 6
Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 134

Pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten:

a. pada saat pengajuan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi;
b. adanya laporan dari masyarakat; dan
c. adanya indikasi perubahan fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang membahayakan lingkungan.

Paragraf 7
Pelestarian
Pasal 135

(1) Pelestarian Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan, perawatan dan pemugaran, dan kegiatan pengawasannya sesuai dengan kaidah pelestarian.

(2) Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan secara tertib dan menjamin kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan lingkungannya sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 8
Penetapan dan Pendaftaran Bangunan Gedung yang Dilestarikan
Pasal 136

(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 sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

(2) Pemilik, masyarakat, Pemerintah Kabupaten dapat mengusulkan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang memenuhi syarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya yang 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 (1) dilakukan sesuai dengan klasifikasinya yang terdiri atas:
   a. klasifikasi utama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya sama sekali tidak boleh diubah;
   b. klasifikasi madya yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisiknya dan eksteriornya sama sekali tidak boleh diubah, namun tata ruang dalamnya sebagian dapat diubah tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya;
   c. klasifikasi pratama yaitu Bangunan Gedung dan lingkungannya yang bentuk fisik aslinya boleh diubah sebagian tanpa mengurangi nilai perlindungan dan pelestariannya serta tidak menghilangkan bagian utama Bangunan

Gedung tersebut.

(5) Pemerintah Kabupaten melalui instansi terkait mencatat Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan serta keberadaan Bangunan Gedung dimaksud menurut klasifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

(6) Keputusan penetapan Bangunan Gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan secara tertulis kepada pemilik.

Paragraf 9
Pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilestarikan
Pasal 137

(1) Bangunan Gedung yang ditetapkan sebagai bangunan cagar budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (1) dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pengguna dengan memperhatikan kaidah pelestarian dan Klasifikasi Bangunan Gedung cagar budaya sesuai dengan ketentuan 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 dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya.

(3) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Kabupaten.

(4) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya wajib melindungi Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.

(5) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berhak memperoleh insentif dari Pemerintah Kabupaten.

(6) Besarnya insentif untuk melindungi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati berdasarkan kebutuhan nyata.

Pasal 138

(1) Pemugaran, pemeliharaan, perawatan, pemeriksaan secara berkala Bangunan Gedung cagar budaya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten.

(2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan rencana teknis pelestarian dengan mempertimbangkan keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Bagian Kelima
Pembongkaran
Paragraf 1
Umum
Pasal 139

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

(2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

(3) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali Bangunan Gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran
Pasal 140

(1) Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Acehdan/atau Pemerintah mengidentifikasi Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau laporan dari masyarakat.

(2) Bangunan Gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. Bangunan Gedung yang tidak Laik Fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;

b. Bangunan Gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya;

c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB; dan/atau

d. Bangunan Gedung yang pemiliknya menginginkan tampilan baru.

(3) Pemerintah Kabupaten menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

(4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung wajib melakukan pengkajian teknis dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Kabupaten.

(5) Apabila hasil pengkajian tersebut sesuai dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pemerintah Kabupaten menetapkan Bangunan Gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran atau surat

pesetujuan pembongkaran dari Bupati, yang memuat batas waktu dan prosedur pembongkaran serta sanksi atas pelanggaran yang terjadi.

(6) Dalam hal pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung tidak melaksanakan perintah pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5), pembongkaran akan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten atas beban biaya pemilik/pengguna/pengelola Bangunan Gedung, kecuali bagi pemilik bangunan rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya menjadi beban Pemerintah Kabupaten.

Paragraf 3
Rencana Teknis Pembongkaran
Pasal 141

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa Perencanaan Teknis yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

(2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Kabupaten, setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

(3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau Pemerintah Kabupaten melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar Bangunan Gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.

(4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja (K3).

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran
Pasal 142

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung atau menggunakan penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.

(2) Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung yang mempunyai sertifikat keahlian yang sesuai.

(3) Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan dalam surat perintah pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten atas beban biaya pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung
Pasal 143

(1) Pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung tidak sederhana dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat keahlian yang sesuai.
(2) Pembongkaran Bangunan Gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan rencana teknis yang telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Kabupaten.
(3) Hasil pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaporkan kepada Pemerintah Kabupaten.
(4) Pemerintah Kabupaten melakukan pemantauan atas pelaksanaan kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

Bagian Keenam
Penyelenggaraan Bangunan Gedung Pasca Bencana
Paragraf 1
Penanggulangan Darurat
Pasal 144

(1) Penanggulangan darurat merupakan tindakan yang dilakukan untuk mengatasi sementara waktu akibat yang ditimbulkan oleh bencana alam yang menyebabkan rusaknya Bangunan Gedung yang menjadi hunian atau tempat beraktivitas.
(2) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, Pemerintah diatasnyadan/atau kelompok masyarakat.
(3) Penanggulangan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah terjadinya bencana alam sesuai dengan skalanya yang mengancam keselamatan Bangunan Gedung dan penghuninya.
(4) Skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh pejabat yang berwenang dalam setiap tingkatan pemerintahan yaitu:
    a. Presiden untuk bencana alam dengan skala Nasional;
    b. Gubernur untuk bencana alam dengan skala Provinsi;
    c. Bupati untuk bencana alam skala Kabupaten.
(5) Di dalam menetapkan skala bencana alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berpedoman pada peraturan perundang-undangan terkait.

Paragraf 2
Bangunan Gedung Umum Sebagai Tempat Penampungan
Pasal 145

(1) Pemerintah Kabupatenwajib melakukan upaya penanggulangandarurat berupa penyediaan jalur evakuasi, penyediaan ruang evakuasi dan upayapenyelamatan.

(2) Penyediaan Ruang Evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan padatempat tinggi/gunung, *escape building, escape hill*, lapangan olah raga/lapangan terbuka dan fasilitas umum dan sosial seperti gedung sekolah, rumah sakit/gedung kesehatan, kantor pemerintah, terminal, mesjid dan fasilitas lainyang aman dari ancaman bencanadalam bentuk tempat tinggal sementara selama korban bencana mengungsi berupa tempat penampungan massal, penampungan keluarga atau individual.

(3) Tempat tinggal/bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan fasilitas penyediaan air bersih dan fasilitas sanitasi yang memadai.

(4) Penyelenggaraan bangunan penampungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dalam peraturan bupati berdasarkan persyaratan teknis sesuai dengan lokasi bencananya.

Bagian Ketujuh
Rehabilitasi Pasca Bencana
Pasal 146

(1) Bangunan Gedung yang rusak akibat bencana dapat diperbaiki atau dibongkar sesuai dengan tingkat kerusakannya.

(2) Bangunan Gedung yang rusak tingkat sedang dan masih dapat diperbaiki, dapat dilakukan rehabilitasi sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

(3) Rehabilitasi Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai hunian rumah tinggal pascabencana berbentuk pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat.

(4) Bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi dana, peralatan, material, dan sumber daya manusia.

(5) Persyaratan teknis rehabilitasi Bangunan Gedung yang rusak disesuaikan dengan karakteristik bencana yang mungkin terjadi di masa yang akan datang dan dengan memperhatikan standar konstruksi bangunan, kondisi sosial, adat istiadat, budaya dan ekonomi.

(6) Pelaksanaan pemberian bantuan perbaikan rumah masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui bimbingan teknis dan bantuan teknis oleh instansi/ lembaga terkait.

(7) Tata cara dan persyaratan rehabilitasi Bangunan Gedung pascabencana diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

(8) Dalam melaksanakan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Kabupaten memberikan kemudahan kepada Pemilik Bangunan Gedung yang akan direhabilitasi berupa:
a. pengurangan atau pembebasan biaya IMB;atau
b. pemberian desain prototip yang sesuai dengan karakter bencana; atau
c. pemberian bantuan konsultansi penyelenggaraan rekonstruksi Bangunan

Gedung; atau

d. pemberian kemudahan kepada permohonan Sertifikat Laik Fungsi;

e. Bantuan lainnya.

(9) Untuk mempercepat pelaksanaan rehabilitasi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (3),Bupati dapat melimpahkan kewenangan penerbitan IMB kepada pejabat pemerintahan di tingkat paling bawah.

(10) Rehabilitasi rumah hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui proses Peran Masyarakat di lokasi bencana, dengan difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten, Pemerintah diatasnya.

(11) Tata cara penerbitan IMB Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107.

(12) Tata cara penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung hunian rumah tinggal pada tahap rehabilitasi pascabencana, dilakukan dengan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125.

Pasal 147

Rumah tinggal yang mengalami kerusakan akibat bencana dapat dilakukan rehabilitasi dengan menggunakan konstruksi Bangunan Gedung yang sesuai dengan karakteristik bencana.

BAB VI

TABG

Bagian Kesatu

Pembentukan TABG

Pasal 148

(1) TABG dibentuk dan ditetapkan oleh Bupati.

(2) TABG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sudah ditetapkan oleh Bupati selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah Qanun ini dinyatakan berlaku.

Pasal 149

(1) Susunan keanggotaan TABG terdiri dari:

a. Pengarah;

b. Ketua;

c. Wakil Ketua;

d. Sekretaris; dan

e. Anggota.

(2) Keanggotaan TABG dapat terdiri dari unsur-unsur:

a. asosiasi profesi;

b. masyarakat ahli di luar disiplin Bangunan Gedung termasuk masyarakat adat;
c. perguruan tinggi; dan
d. instansi Pemerintah Kabupaten.

(3) Keterwakilan unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah Kabupaten.

(4) Keanggotaan TABG tidak bersifat tetap.

(5) Setiap unsur diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.

(6) Nama-nama anggota TABG diusulkan oleh asosiasi profesi, perguruan tinggi dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat yang disimpan dalam basis data daftar anggota TABG.

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi
Pasal 150

(1) TABG mempunyai tugas:
a. memberikan Pertimbangan Teknis berupa pendapat dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis Bangunan Gedung untuk kepentingan umum; dan
b. memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi terkait.

(2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, TABG mempunyai fungsi:
a. pengkajian dokumen rencana teknis yang telah disetujui oleh instansi yang berwenang;
b. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan; dan
c. pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan keandalan Bangunan Gedung.

(3) Disamping tugas pokok sebagaimana dimaksud pada ayat (1), TABG dapat membantu:
a. pembuatan acuan dan penilaian;
b. penyelesaian masalah; dan
c. penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar.

Pasal 151

(1) Masa kerja TABG ditetapkan 1 (satu) tahun anggaran.

(2) Masa kerja TABG dapat diperpanjang sebanyak-banyaknya 2 (dua) kali masa kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Bagian Ketiga
Pembiayaan TABG
Pasal 152

(1) Biaya pengelolaan database dan operasional anggota TABG dibebankan pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Kabupaten.
(2) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. biaya pengelolaan basis data;
    b. biaya operasional TABG yang terdiri dari:
        1) biaya sekretariat;
        2) persidangan;
        3) honorarium dan tunjangan; dan
        4) biaya perjalanan dinas.
(3) Pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan dan kemampuan keuangan Kabupaten.
(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam peraturan bupati.

BAB VII
PERAN MASYARAKAT
Bagian Kesatu
Lingkup Peran Masyarakat
Pasal 153

Peran Masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat terdiri dari:
a. pemantauan dan penjagaan keamanan dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung;
b. pemberianmasukan kepada Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Aceh danPemerintah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung;
c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
d. Pengajuan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.

Pasal 154

(1) Obyek pemantauan dan penjagaan keamanan dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 huruf a meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemanfaatan, kegiatan pelestarian termasuk perawatan dan/atau pemugaran Bangunan Gedung dan lingkungannya yang

dilindungi dan dilestarikan dan/atau kegiatan pembongkaran Bangunan Gedung.

(2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan:
   a. dilakukan secara objektif;
   b. dilakukan dengan penuh tanggung jawab;
   c. dilakukan dengan tidak menimbulkan gangguan kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan; dan
   d. dilakukan dengan tidak menimbulkan kerugian kepada pemilik/Pengguna Bangunan Gedung, masyarakat dan lingkungan.

(3) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan terhadap:
   a. Bangunan Gedung yang ditengarai tidak Laik Fungsi;
   b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat gangguan bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya;
   c. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan tingkat bahaya tertentu bagi pengguna dan/atau masyarakat dan lingkungannya; dan
   d. Bangunan Gedung yang ditengarai melanggar ketentuan perizinan dan lokasi Bangunan Gedung.

(4) Hasil pantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Kabupaten secara langsung atau melalui TABG.

(5) Pemerintah Kabupaten wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 155

(1) Penjagaan keamanan dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 huruf a dapat dilakukan oleh masyarakat melalui:
   a. pencegahan perbuatan perorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung; dan
   b. pencegahan perbuatan perseorangan atau kelompok masyarakat yang dapat mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungannya.

(2) Terhadap perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada:
   a. Pemerintah Kabupaten melalui instansi yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keamanan dan ketertiban; serta

b. pihak pemilik, pengguna atau pengelola Bangunan Gedung.

(3) Pemerintah Kabupaten wajib menanggapi dan menindaklanjuti laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi secara administratif dan teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan yang diperlukan serta menyampaikan hasilnya kepada pelapor.

Pasal 156

(1) Obyek pemberian masukan atas penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 huruf b meliputi masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung yang disusun oleh Pemerintah Kabupaten.

(2) Pemberian masukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan menyampaikannya secara tertulis oleh:
a. perorangan;
b. kelompok masyarakat;
c. organisasi kemasyarakatan;
d. masyarakat ahli; atau
e. masyarakat hukum adat.

(3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dijadikan bahan pertimbangan bagi Pemerintah Kabupaten dalam menyusun dan/atau menyempurnakan peraturan, pedoman dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

Pasal 157

(1) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis bangunan tertentu dan kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 huruf c bertujuan untuk mendorong masyarakat agar merasa berkepentingan dan bertanggungjawab dalam penataan Bangunan Gedung dan lingkungannya.

(2) Penyampaian pendapat dan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan oleh:
a. perorangan;
b. kelompok masyarakat;
c. organisasi kemasyarakatan;
d. masyarakat ahli; atau
e. masyarakat hukum adat.

(3) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk RTBL yang lingkungannya berdiri Bangunan Gedung Tertentu dan/atau terdapat kegiatan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan dapat

disampaikan melalui TABG atau dibahas dalam forum dengar pendapat masyarakat yang difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali untuk Bangunan Gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten.

(4) Hasil dengar pendapat dengan masyarakat ditetapkan dalam sebuah rekomendasi untuk dijadikanbahan pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah.

Bagian Kedua

Forum Dengar Pendapat

Pasal 158

(1) Forum dengar pendapat diselenggarakan untuk memperoleh pendapat dan pertimbangan masyarakat atas penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Tata cara penyelenggaraan forum dengar pendapat masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan terlebih dahulu melakukan tahapan kegiatan yaitu:
   a. penyusunan konsep RTBL atau rencana kegiatan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menimbulkan dampak penting bagi lingkungan;
   b. penyebarluasan konsep atau rencana sebagaimana dimaksud pada huruf a kepada masyarakat khususnya yang berkepentingan dengan RTBL dan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan; dan
   c. mengundang masyarakat sebagaimana dimaksud pada huruf b untuk menghadiri forum dengar pendapat.

(3) Masyarakat yang diundang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c adalah masyarakat yang berkepentingan dengan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung Tertentu dan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.

(4) Hasil dengar pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam dokumen risalah rapat yang ditandatangani oleh penyelenggara dan wakil dari peserta yang diundang.

(5) Dokumen risalahsebagaimana dimaksud pada ayat (4) berisi simpulan dan keputusan yang mengikat dan harus dilaksanakan oleh Penyelenggara Bangunan Gedung.

(6) Tata cara penyelenggaraan forum dengan pendapat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dengan peraturan bupati.

Bagian Ketiga

Gugatan Perwakilan
Pasal 159

(1) 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.

(2) Gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada pengadilan yang berwenang sesuai dengan hukum acara gugatan perwakilan.

(3) Biaya yang timbul akibat dilakukan gugatan perwakilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibebankan kepada pihak pemohon gugatan.

(4) Dalam hal tertentu pemerintah daerah dapat membantu pembiayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dengan menyediakan anggarannya di dalam APBK.

Bagian Keempat
Tahap Rencana Pembangunan
Pasal 160

Peran Masyarakat dalam tahap rencana pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

a. penyampaian keberatan terhadap rencana pembangunan Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan RTRWK, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL;
b. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Aceh dan Pemerintah dalam rencana pembangunan Bangunan Gedung; dan
c. pemberian masukan kepada Pemerintah Kabupaten, Pemerintah Aceh dan Pemerintah untuk melaksanakan pertemuan konsultasi dengan masyarakat tentang rencana pembangunan Bangunan Gedung.

Bagian Kelima
Proses Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 161

Peran Masyarakat dalam pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

a. menjaga keamanan dan ketertibandalam kegiatan pembangunan;
b. mencegah perbuatan perseorangan atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan;

c. melaporkan kepada instansi terkait atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan sebagaimana dimaksud pada huruf b;
d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis pembangunan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum; dan
e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kenam
Pemanfaatan Bangunan Gedung
Pasal 162

Peran Masyarakat dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:
a. menjaga keamanan dan ketertiban dalam kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
b. mencegah perbuatan perorangan atau kelompok yang dapat mengganggu Pemanfaatan Bangunan Gedung;
c. melaporkan kepada instansi terkait atau kepada pihak yang berkepentingan atas penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung;
d. melaporkan kepada instansi yang berwenang tentang aspek teknis Pemanfaatan Bangunan Gedung yang membahayakan kepentingan umum;
e. melakukan gugatan ganti rugi kepada Penyelenggara Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari penyimpangan Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Bagian Ketujuh
Pelestarian Bangunan Gedung
Pasal 163

Peran Masyarakat dalam pelestarian Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:
a. memberikan informasi kepada instansi terkait atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang tidak terpelihara, yang dapat mengancam keselamatan masyarakat, dan yang memerlukan pemeliharaan;
b. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung bersejarah yang kurang terpelihara dan terancam kelestariannya;
c. memberikan informasi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung tentang kondisi Bangunan Gedung yang kurang terpelihara dan mengancam keselamatan masyarakat dan lingkungannya;
d. melakukan gugatan ganti rugi kepada Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat akibat dari kelalaian pemilik di dalam melestarikan

Bangunan Gedung.

Bagian Kedelapan
Pembongkaran Bangunan Gedung
Pasal 164

Peran Masyarakat dalam pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan dalam bentuk:

a. mengajukan keberatan kepada instansi terkait atas rencana pembongkaran Bangunan Gedung yang masuk dalam kategori cagar budaya;
b. mengajukan keberatan kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung atas metode pembongkaran yang mengancam keselamatan atau kesehatan masyarakat dan lingkungannya;
c. melakukan gugatan ganti rugi kepada instansi yang berwenang atau Pemilik Bangunan Gedung atas kerugian yang diderita masyarakat dan lingkungannya akibat yang timbul dari pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung;
d. melakukan pemantauan atas pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung.

Bagian Kesembilan
Tindak Lanjut
Pasal 165

Instansi yang berwenang wajib menanggapi keluhan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 160, Pasal 161, Pasal 162, Pasal 163 dan Pasal 164 dengan melakukan kegiatan tindak lanjut baik secara teknis maupun secara administratif untuk dilakukan tindakan yang diperlukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait.

BAB VIII
PEMBINAAN
Bagian Kesatu
Umum
Pasal 166

(1) Pemerintah Kabupaten melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan Pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
(3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Pengaturan

Pasal 167

(1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166ayat (1) dituangkan ke dalam Qanun atau Peraturan Bupati sebagai kebijakan Pemerintah Kabupaten dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(2) Kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dituangkan ke dalam Pedoman Teknis, Standar Teknis Bangunan Gedung dan tata cara operasionalisasinya.
(3) Di dalam penyusunan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan RTRWK, RDTR, Peraturan Zonasi dan/atau RTBL serta dengan mempertimbangkan pendapat tenaga ahli di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(4) Pemerintah Kabupaten menyebarluaskan kebijakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga

Pemberdayaan

Pasal 168

(1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 166 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten kepada Penyelenggara Bangunan Gedung.
(2) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui peningkatan profesionalitas Penyelenggara Bangunan Gedung dengan penyadaran akan hak dan kewajiban serta peran dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama di daerah rawan bencana.
(3) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan melalui pendataan, sosialisasi, penyebarluasan serta pelatihan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 169

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:

a. forum dengar pendapat dengan masyarakat;
b. pendampingan pada saat penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam bentuk kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan dan pemberian tenaga teknis pendamping;
c. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis dalam bentuk pemberian stimulan bahan bangunan yang dikelola masyarakat secara bergulir; dan/atau
d. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang serasi dalam bentuk penyiapan RTBL serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 170

Bentuk dan tata cara pelaksanaan forum dengar pendapat dengan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam pasal 169 huruf a diatur lebih lanjut dalam peraturan bupati.

Bagian Keempat
Pengawasan
Pasal 171

(1) Pemerintah Kabupaten melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan Qanun ini melalui mekanisme penerbitan IMB, Sertifikat Laik Fungsi, dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran Bangunan Gedung.

(2) Dalam pengawasan pelaksanaan peraturan perundang-undangan di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemerintah Kabupaten dapat melibatkan Peran Masyarakat:
   a. dengan mengikuti mekanisme yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten;
   b. pada setiap tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung;
   c. dengan mengembangkan sistem pemberian penghargaan berupa tanda jasa dan/atau insentif untuk meningkatkan Peran Masyarakat.

Bagian Kelima
Tahap Pembangunan
Pasal 172

(1) Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11sampai dengan Pasal 19, Pasal 22, danPasal 127sampai dengan Pasal 143 dikenakan sanksi administratif berupa 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 administratif berupa pembatasan kegiatan pembangunan.
(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 administratif berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan izin mendirikan Bangunan Gedung.
(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 administratif berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan izin mendirikan Bangunan Gedung, 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 Kabupaten atas biaya

Pemilik Bangunan Gedung.

(6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, Pemilik Bangunan Gedung juga dikenakan denda administratif yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

(7) Besarnya denda administratif ditentukan berdasarkan berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan setelah mendapat pertimbangan dari TABG.

Pasal 173

(1) Pemilik Bangunan Gedung yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedungnya melanggar ketentuan Pasal 13 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa penghentian sementara sampai dengan diperolehnya IMB.

(2) Pemilik Bangunan Gedung yang tidak memiliki IMB dikenakan sanksi administratifberupa perintah pembongkaran.

Bagian Keenam
Tahap Pemanfaatan
Pasal 174

(1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melanggar ketentuan Pasal 11 sampai dengan Pasal 19, Pasal 22,Pasal 127 sampai dengan Pasal 143 dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis.

(2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi administratifberupa penghentian sementara kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pembekuan Sertifikat Laik Fungsi.

(3) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang telah dikenakan sanksi administratifsebagaimana dimaksud pada ayat (2) selama 30 (tiga puluh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pemanfaatan dan pencabutan Sertifikat Laik Fungsi.

(4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang terlambat melakukan perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi sampai dengan batas waktu berlakunya Sertifikat Laik Fungsi, dikenakan sanksi denda administratif yang besarnya 1% (satu per seratus) dari nilai total Bangunan Gedung yang bersangkutan.

BAB IX
KETENTUAN PENYIDIKAN
Pasal 175

Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana

dibidang Bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-undangan.

BAB X
KETENTUAN PIDANA
Pasal 176

Setiap Pemilik Bangunan Gedung yang melanggar dan/atau lalai memenuhi ketentuan dalam Pasal 19 ayat (4), Pasal 22, Pasal 30, Pasal 31 ayat (3) dan ayat (4), Pasal 32, Pasal 33,Pasal 35 ayat (1), Pasal 38, Pasal 40 ayat (1), Pasal 42, Pasal 43, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 50 ayat (1), Pasal 52 ayat (3), Pasal 53, Pasal 54 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 55, Pasal 56,Pasal 57, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 61 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 62, Pasal 63, Pasal 64, Pasal 66 ayat (2) dan ayat (3), Pasal 67, Pasal 68, Pasal 87, Pasal 89 ayat (2) dan ayat (4), Pasal 90, Pasal 91, Pasal 92, Pasal 93, Pasal 94, Pasal 96, Pasal 97, Pasal 98, Pasal 99, Pasal 100, Pasal 101, Pasal 102 ayat (6), Pasal 105ayat (4), Pasal 106 ayat (3), dan Pasal 115 ayat (4), yang mengakibatkan kerugian harta benda dan/atau kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup dan/atau mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam tindak pidana menurut Peraturan Perundang-Undangan.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN
Pasal 177

(1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan IMB sebelum Qanun ini berlaku, dan IMB yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Qanun ini, maka IMB yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.
(2) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi IMB sebelum Qanun ini berlaku, namun IMB yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Qanun ini, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru, dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
(3) Bangunan Gedung yang sudah memiliki IMB sebelum Qanun ini berlaku, namun dalam proses pembangunannya tidak sesuai dengan ketentuan dan persyaratan dalam IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB baru atau melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.
(4) Permohonan IMB yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Qanun ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Qanun ini.
(5) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Qanun ini belum dilengkapi IMB, maka Pemilik Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan IMB.
(6) Bangunan Gedung yang pada saat berlakunya Qanun ini belum dilengkapi IMB, dan bangunan yang sudah berdiri tidak sesuai dengan ketentuan dalam Qanun ini, maka Pemilik Bangunan Wajib mengajukan permohonan IMB baru dan melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.

(7) Bangunan Gedung pada saat berlakunya Qanun ini belum dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi.

(8) Permohonan Sertifikat Laik Fungsi yang telah masuk/terdaftar sebelum berlakunya Qanun ini, tetap diproses dengan disesuaikan pada ketentuan dalam Qanun ini.

(9) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Qanun ini berlaku, namun Sertifikat Laik Fungsi yang dimiliki tidak sesuai dengan ketentuan dalam Qanun ini, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib mengajukan permohonan Sertifikat Laik Fungsi baru.

(10) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Qanun ini berlaku, namun kondisi Bangunan Gedung tidak Laik Fungsi, maka pemilik/Pengguna Bangunan Gedung wajib melakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap.

(11) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi Sertifikat Laik Fungsi sebelum Qanun ini berlaku, dan Sertifikat Laik Fungsi yang dimiliki sudah sesuai dengan ketentuan dalam Qanun ini, maka Sertifikat Laik Fungsi yang dimilikinya dinyatakan tetap berlaku.

(12) Pemerintah Kabupaten melaksanakan penertiban kepemilikan IMB dan SLF dengan ketentuan pentahapan sebagai berikut:

a. untuk Bangunan Gedung selain dari fungsi hunian, penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsi harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Qanun ini;

b. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi non-sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsiharus sudah dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Qanun ini;

c. untuk Bangunan Gedung fungsi hunian dengan spesifikasi sederhana, penertiban kepemilikan IMB dan Sertifikat Laik Fungsi harus sudah dilakukan selambat-lambatnya 2 (dua) tahun sejak diberlakukannya Qanun ini.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 178

Dengan berlakunya Qanun ini, maka ketentuan yang bertentangan harus disesuaikan dengan Qanun ini.

Pasal 179

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Lembaran Kabupaten Aceh Jaya.

Ditetapkan di Calang
pada tanggal 17 Oktober 2016 M
17 Muharram 1438 H

BUPATI ACEH JAYA,
CAP/DTO
AZHAR ABDURRAHMAN

Diundangkan di Calang
pada tanggal 17 Oktober 2016 M
17 Muharram 1438 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH JAYA,
CAP/DTO
T. IRFAN TB

LEMBARAN KABUPATEN ACEH JAYA TAHUN 2016 NOMOR 3
NOREG QANUN KABUPATEN ACEH JAYA, PROVINSI ACEH : (3/45/2016)

PENJELASAN
ATAS
QANUN KABUPATEN ACEH JAYA
NOMOR 3 TAHUN 2016
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, serta untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik dari pemanfaatan ruang yang karenanya setiap penyelenggaraan Bangunan Gedung harus berlandaskan pada pengaturan penataan ruang.
Untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung.

Qanun ini berisi ketentuan yang mengatur berbagai aspek penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi aspek fungsi Bangunan Gedung, aspek persyaratan Bangunan Gedung, aspek hak dan kewajiban pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung dalam tahapan penyelenggaraan Bangunan Gedung, aspek Peran Masyarakat, aspek pembinaan oleh pemerintah, aspek sanksi, aspek ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup.

Qanun ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berlandaskan pada ketentuan di bidang penataan ruang, tertib secara administratif dan teknis, terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan bagi pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Qanun ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebif efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa,

lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam Qanun ini 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 Kabupaten dalam bentuk izin mendirikan Bangunan Gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Qanun ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain, dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, akan memberikan kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemberian izin mendirikan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabilitas, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Kabupaten.

Qanun ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar masyarakat di dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehinggga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniah dan jasmaniah di dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat dan bernegara.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian Bangunan Gedung dan lingkungannya, berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, masyarakat diupayakan terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif dan bersinergi bukan hanya

dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Pengaturan Peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peran Masyarakat yang diatur dalam Qanun ini dapat dilakukan oleh perseorangan atau kelompok masyarakat melalui sarana yang disediakan atau melalui Gugatan Perwakilan.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai arah pelaksanaan bagi Pemerintah Kabupaten dalam melakukan Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, dengan penguatan kapasitas Penyelenggara Bangunan Gedung.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas, manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga dilakukan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan peraturanperundang-undangan lain. Pengenaan sanksi pidana dantata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (5) dan Pasal 48 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai dengan ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana.

Qanun ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan Bupati dengan tetap mempertimbangkan ketentuan peraturan perundang-undangan lainnya yang terkait dengan pelaksanaan Qanun ini.

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 7

Ayat (1)

huruf a

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal tunggal” adalah bangunan rumah tinggal yang mempunyai kaveling sendiri dan salah satu dinding bangunan tidak dibangun tepat pada batas kaveling.

huruf b

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal deret” adalah beberapa bangunan rumah tinggal yang satu atau lebih dari sisi bangunan menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau rumah tinggal lain, tetapi masing-masing mempunyai kaveling sendiri.

huruf c

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal susun” adalah Bangunan Gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama, dan tanah bersama.

huruf d

Yang dimaksud dengan “bangunan rumah tinggal sementara” adalah bangunan rumah tinggal yang dibangun untuk hunian sementara waktu dalam menunggu selesainya bangunan hunian yang bersifat permanen, misalnya bangunan untuk penampungan pengungsian dalam hal terjadi bencana alam atau bencana sosial.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “bangunan dengan tingkat kerahasiaan tinggi” adalah Bangunan Gedung yang memiliki fungsi khusus untuk kepentingan nasional dan/atau yang memiliki tingkat resiko bahaya yang tinggi.

Ayat (6)

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung mall-apartemen-perkantoran” adalah Bangunan Gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, dan tempat perkantoran.

huruf d.

Yang dimaksud dengan “Bangunan Gedung mall-apartemen-perkantoran-perhotelan” adalah Bangunan Gedung yang di dalamnya terdapat fungsi sebagai tempat perbelanjaan, tempat hunian tetap/apartemen, tempat perkantoran dan hotel.

Pasal 8

Ayat (1)

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfataan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Kepemilikan atas Bangunan Gedung dibuktikan antara lain dengan IMB atau surat keterangan kepemilikan bangunan pada bangunan.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pengusulan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dicantumkan dalam permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung. Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung berbeda dengan pemilik tanah, maka dalam Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung harus ada persetujuan pemilik tanah.

Usulan fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis Bangunan Gedung.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 10

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)

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 izin mendirikan Bangunan Gedung baru.

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dokumen sertifikat hak atas tanah dapat berbentuk sertifikat Hak Milik (HM), sertifikat Hak Guna Bangunan (HGB), sertifikat Hak Guna Usaha (HGU), sertifikat Hak Pengelolaan (HPL), sertifikat Hak Pakai (HP), atau dokumen perolehan tanah lainnya seperti akta jual beli, kuitansi jual beli dan/atau bukti penguasaan tanah lainnya seperti izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, surat keterangan tanah dari lurah/kepala desa yang disahkan oleh camat.

Ketentuan mengenai keabsahan hak atas tanah disesuaikan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pertanahan.

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung, status hak atas tanahnya harus dilengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Perjanjian tertulis ini menjadi pegangan dan harus ditaati oleh kedua belah pihak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang mengatur hukum perjanjian.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “persetujuan pemegang hak atas tanah” adalah persetujuan tertulis yang dapat dijadikan alat bukti telah terjadi kesepakatan pengalihan kepemilikan Bangunan Gedung.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Proses pemberian izin mendirikan Bangunan Gedung harus mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan murah/terjangkau.

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung merupakan proses awal mendapatkan izin mendirikan Bangunan Gedung.

Pemerintah Kabupaten menyediakan formulir Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang informatif yang berisikan antara lain:

- status tanah (tanah milik sendiri atau milik pihak lain),
- data pemohon/Pemilik Bangunan Gedung (nama, alamat, tempat/tanggal lahir, pekerjaan, nomor KTP, dll.), data lokasi (letak/alamat, batas-batas, luas, status kepemilikan, dll.);
- data rencana Bangunan Gedung (fungsi/klasifikasi, luas Bangunan Gedung, jumlah lantai/ketinggian, KDB, KLB, KDH, dll.); dan
- data Penyedia Jasa Konstruksi (nama, alamat, penanggung jawab penyedia jasa perencana konstruksi), rencana waktu pelaksanaan mendirikan Bangunan Gedung, dan perkiraan biaya pembangunannya.

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.

Ayat (3)

Sebelum mengajukan permohonan izin mendirikan Bangunan Gedung, setiap orang harus sudah memiliki surat Keterangan Rencana Kabupaten yang diperoleh secara cepat dan tanpa biaya.

Surat Keterangan Rencana Kabupaten diberikan oleh Pemerintah Kabupaten berdasarkan gambar peta lokasi tempat Bangunan Gedung yang akan didirikan oleh pemilik.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku pada suatu lokasi/kawasan, seperti keterangan tentang:

- daerah rawan gempa/tsunami;
- daerah rawan longsor;
- daerah rawan banjir;
- tanah pada lokasi yang tercemar (*brown field area*);
- kawasan pelestarian; dan/atau
- kawasan yang diberlakukan arsitektur tertentu.

Pasal 15

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “persetujuan dari instansi terkait” adalah rekomendasi teknis yang diberikan oleh intansi terkait yang berwenang, baik dari Pemerintah Kabupaten maupun Pemerintah.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “instansi teknis pembina yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung” di daerah yaitu Dinas Pekerjaan Umum atau Dinas Tata Ruang atau Dinas Permukiman dan Prasarana Wilayah atau Dinas Tata Ruang dan Permukiman atau Dinas Cipta Karya atau dengan sebutan lain.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan prasarana umum, sumber daya air, jaringan tegangan tinggi, kebencana-alaman, dan perhubungan serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “diatur sementara” adalah Peraturan Bupati mengenai ketentuan peruntukan lokasi diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan Bangunan Gedung sampai RTRWK, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan.

Pasal 20

Cukup jelas

Pasal 21

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai ganti rugi atau keperdataan, yaitu Kitab Undang-Undang Hukum Perdata.

Pasal 22

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: bangunan rendah (jumlah lantai Bangunan Gedung sampai dengan 4 lantai), bangunan sedang (jumlah lantai Bangunan Gedung 5 lantai sampai dengan 8 lantai), dan bangunan tinggi (jumlah lantai bangunan lebih dari 8 lantai).

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “diatur sementara” adalah peraturan Bupati mengenai ketentuan intensitas Bangunan Gedung diberlakukan sebagai dasar pemberian persetujuan mendirikan Bangunan Gedung sampai RTRWK, RDTR dan/atau RTBL untuk lokasi bersangkutan ditetapkan.

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai penataan ruang, yaitu UU No. 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, PP No. 15 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang, PP No. 26 Tahun 2008 tentang RTRWKN, Perpres tentang RTR Kawasan Metropolitan, Perpres tentang RTR Pulau dan Kepulauan, Perpres tentang RTR Kawasan Strategis, Perda Provinsi tentang RTRWK Provinsi, Perda Provinsi tentang RTR Kawasan Strategis Provinsi, Perda Kabupaten tentang RTRWKKabupaten, Perda Kabupaten tentang RTR Kawasan Strategis Kabupaten, dan Perda Kabupaten tentang RDTR Kawasan Perkotaan.

Padsal 23

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “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 keandalan Bangunan Gedung; keselamatan dalam hal bahaya kebakaran, banjir, air pasang, dan/atau tsunami; kesehatan dalam hal sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan dalam hal pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan dalam hal aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; 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 prasarana/sarana publik lainnya, maka pemilik bangunan dapat diberikan kompensasi/insentif oleh Pemerintah Kabupaten. Kompensasi dapat berupa kelonggaran KLB (bukan KDB), sedangkan insentif dapat berupa keringanan pajak atau retribusi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Letak Garis Sempadan Bangunan Gedung terluar untuk daerah di sepanjang 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:

- garis sempadan sungai bertanggul di luar kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- garis sempadan sungai bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan besaran garis sempadan dihitung sepanjang kaki tanggul sebelah luar.
- 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.
- garis sempadan sungai tidak bertanggul dalam kawasan perkotaan, perhitungan garis sempadan sungai didasarkan pada kedalaman sungai.
- 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 pada pantai yang bersangkutan.

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

- kawasan pantai budidaya/non-lindung, perhitungan garis sempadan pantai didasarkan pada tingkat kelandaian/keterjalan pantai.
- kawasan pantai lindung, garis sempadan pantainya minimal 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

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, air pasang, tsunami, dan/atau keselamatan lalu lintas.

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

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; keserasian dalam hal perwujudan wajah kota; ketinggian bahwa makin tinggi bangunan jarak bebasnya makin besar.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

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.

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 (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Misalnya suatu kawasan ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur melayu, atau suatu ditetapkan sebagai kawasan berarsitektur modern.

Tim ahli misalnya pakar arsitektur, 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 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Ayat (1)

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 tapak Bangunan Gedung yang bersangkutan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 34

Cukup jelas

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “kuat/kokoh” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur Bangunan Gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “stabil” adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan “persyaratan kelayanan” (*serviceability*) adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Yang dimaksud dengan “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban.

Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan bahan bangunan prefabrikasi, bahan bangunan prefabrikasi tersebut harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Perencanaan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusakan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan/atau jamur, dan menjamin keandalan

Bangunan Gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan beban muatan tetap adalah beban muatan mati atau berat sendiri Bangunan Gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi Bangunan Gedung.

Yang dimaksud dengan beban muatan sementara selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

Daktail merupakan kemampuan struktur Bangunan Gedung untuk mempertahankan kekuatan dan kekakuan yang cukup, sehingga struktur gedung tersebut tetap berdiri walaupun sudah berada dalam kondisi di ambang keruntuhan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Ayat (11)

Cukup jelas

Pasal 48

Ayat (1)

Sistem proteksi pasif merupakan proteksi terhadap penghuni dan harta benda berbasis pada rancangan atau pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung sehingga dapat melindungi penghuni dan harta benda dari kerugian saat terjadi kebakaran.

Pengaturan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung antara lain dalam penggunaan bahan bangunan dan konstruksi yang tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, dan perlindungan pada bukaan.

Sistem proteksi aktif merupakan proteksi harta benda terhadap bahaya kebakaran berbasis pada penyediaan peralatan yang dapat bekerja baik secara otomatis maupun secara manual, digunakan oleh penghuni atau petugas pemadam dalam melaksanakan operasi

pemadaman.

Penyediaan peralatan pengamanan kebakaran sebagai sistem proteksi aktif antara lain penyediaan sistem deteksi dan alarm kebakaran, hidran kebakaran di luar dan dalam Bangunan Gedung, alat pemadam api ringan, dan/atau sprinkler.

Dalam hal pemilik rumah tinggal tunggal bermaksud melengkapi Bangunan Gedungnya dengan sistem proteksi pasif dan/atau aktif, maka harus memenuhi persyaratan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sesuai pedoman dan Standar Teknis yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai telekomunikasi, yaitu UU No. 32 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi dan PP No. 53 Tahun 2000 tentang Telekomunikasi Indonesia, serta serta peraturan turunannya yang berkaitan.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Yang dimaksud dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau jumlah penghuni tertentu harus mempunyai unit manajemen proteksi kebakaran Bangunan Gedung adalah:

a. bangunan umum termasuk apartemen, yang berpenghuni minimal 500 orang, atau yang memiliki luas minimal 5.000 m^2, atau mempunyai ketinggian Bangunan Gedung lebih dari 8 lantai;
b. khusus bangunan rumah sakit yang memiliki lebih dari 40 tempat tidur rawat inap, terutama dalam mengidentifikasi dan mengimplementasi-kan secara proaktif proses penyelamatan jiwa manusia;
c. khusus bangunan industri yang menggunakan, menyimpan, atau memroses bahan berbahaya dan beracun atau bahan cair dan gas mudah terbakar, atau yang memiliki luas bangunan minimal 5.000 m^2, atau beban hunian minimal 500 orang, atau dengan luas areal/site minimal 5.000 m^2.

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bukaan permanen adalah bagian pada dinding yang terbuka secara tetap untuk memungkinkan sirkulasi udara.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai persyaratan kualitas air minum, yaitu PP No. 1 Tahun 2005 tentang Pengembangan Sistem Pengolahan Air Minum dan Permen Kesehatan No. 907 tahun 2002 tentang Syarat-syarat dan Pengawasan Kualitas Air Minum.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Cukup jelas

Pasal 59

Cukup jelas

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “manusia berkebutuhan khusus” antara lain adalah manusia lanjut usia, penderita cacat fisik tetap, wanita hamil, anak-anak, dan penderita cacat fisik sementara.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Yang dimaksud dengan “prasarana dan/atau sarana” seperti jalur kanal atau jalur hijau atau sejenisnya.

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “di bawah air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di bawah permukaan air.

Yang dimaksud dengan “di atas air” yaitu Bangunan Gedung yang dibangun berada di atas permukaan air, baik secara mengapung (mengikuti naik-turunnya muka air) maupun menggunakan panggung (tidak mengikuti naik-turunnya muka air).

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi atau ekstra tinggi atau ultra tinggi” adalah area di sepanjang jalur SUTT, SUTET atau SUTUT termasuk batas jalur sempadannya.

huruf a

Cukup jelas

huruf b

Cukup jelas

huruf c

Cukup jelas

huruf d

Cukup jelas

huruf e

Yang dimaksud dengan “peraturan perundang-undangan” yaitu peraturan perundang-undangan mengenai pembangunan dan penggunaan menara telekomunikasi, yaitu Surat Keputusan Bersama 4 Menteri (Menteri Dalam Negeri nomor 18 Tahun 2009, Menteri Pekerjaan Umum nomor 07/PRT/M/2009, Menteri Komunikasi dan Informatika nomor 3/P/2009 dan Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal nomor 3/P/2009) tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Bersama Menara Telekomunikasi.

huruf f.

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

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

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

Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas

Pasal 108

Cukup Jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas

Pasal 121

Cukup jelas

Pasal 122

Cukup jelas

Pasal 123

Cukup jelas

Pasal 124

Cukup jelas

Pasal 125

Cukup jelas

Pasal 126

Cukup jelas

Pasal 127

Cukup jelas

Pasal 128

Cukup jelas

Pasal 129

Cukup jelas

Pasal 130

Cukup jelas

Pasal 131

Cukup jelas

Pasal 132

Cukup jelas

Pasal 133

Cukup jelas

Pasal 134

Cukup jelas

Pasal 135

Cukup jelas

Pasal 136

Cukup jelas

Pasal 137

Cukup jelas

Pasal 138

Cukup jelas

Pasal 139

Cukup jelas

Pasal 140

Cukup jelas

Pasal 141

Cukup jelas

Pasal 142

Cukup jelas

Pasal 143

Cukup jelas

Pasal 144

Cukup jelas

Pasal 145

Cukup jelas

Pasal 146

Cukup jelas

Pasal 147

Cukup jelas

Pasal 148

Cukup jelas

Pasal 149

Cukup jelas

Pasal 150

Cukup jelas

Pasal 151

Cukup jelas

Pasal 152

Cukup jelas

Pasal 153

Cukup jelas

Pasal 154

Cukup jelas

Pasal 155

Cukup jelas

Pasal 156

Cukup jelas

Pasal 157

Cukup jelas

Pasal 158

Cukup jelas

Pasal 159

Cukup jelas

Pasal 160

Cukup jelas

Pasal 161

Cukup jelas

Pasal 162

Cukup jelas

Pasal 163

Cukup jelas

Pasal 164

Cukup jelas

Pasal 165

Cukup jelas

Pasal 166

Cukup jelas

Pasal 167

Cukup jelas

Pasal 168

Cukup jelas

Pasal 169

Cukup jelas

Pasal 170

Cukup jelas

Pasal 171

Cukup jelas

Pasal 172

Cukup jelas

Pasal 173

Cukup jelas

Pasal 174

Cukup jelas

Pasal 175

Cukup jelas

Pasal 176

Cukup jelas

Pasal 177

Cukup jelas

Pasal 178

Cukup jelas

Pasal 179

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN KABUPATEN ACEH JAYA NOMOR 26