QANUN

KABUPATEN BIREUEN

NOMOR 10 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

BISMILLAHIRRAHMANIRAHIM

DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH LAGI MAHA PENYAYANG

ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI BIREUEN,

Menimbang :

a. bahwa dalam rangka pengendalian pembangunan yang sesuai dengan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bireuen, perlu dilakukan pengaturan terhadap pemanfaatan ruang untuk bangunan gedung sehingga menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;

b. bahwa pembangunan gedung dalam Kabupaten Bireuen perlu diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, terpenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung serta dapat memberikan ciri khusus arsitektur yang seimbang antara bangunan dan lingkungannya;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, maka dipandang perlu membentuk Qanun Kabupaten Bireuen yang mengatur tentang Bangunan Gedung.

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agaria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).

3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);

4. Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999, Tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);

5. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireuen dan Kabupaten Simeulue (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 176, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3897) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2000 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3963);
6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah untuk kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
8. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
9. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
10. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992, Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
11. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung;
13. Qanun Aceh Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pembentukan Qanun (Lembaran Aceh Tahun 2011 Nomor 10, Tambahan Lembaran Aceh Nomor 38);
14. Qanun Kabupaten Bireuen Nomor 7 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bireuen Tahun 2012-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Bireuen Tahun 2013 Nomor 36, Tambahan Lembaran Kabupaten Bireuen Nomor 79);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN BIREUEN
dan
BUPATI BIREUEN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : QANUN KABUPATEN BIREUEN TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan:
1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Bireuen.
2. Pemerintah Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggara urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Kabupaten dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangan masing-masing.
3. Pemerintahan Kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten adalah unsur penyelenggaraan Pemerintahan Daerah Kabupaten yang terdiri atas Bupati dan Perangkat Daerah Kabupaten.
4. Bupati adalah Bupati Bireuen.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten yang selanjutnya disingkat DPRK adalah Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Bireuen.
6. Sekretaris Daerah yang selanjutnya disebut Sekda adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Bireuen.
7. Perangkat Daerah Kabupaten yang selanjutnya disebut Perangkat Kabupaten adalah Unsur Pembantu Bupati dalam penyelenggaraan Pemerintah Kabupaten yang terdiri dari Sekretariat Daerah, Sekretariat DPRK, Dinas-dinas, Lembaga Teknis Daerah dan Kecamatan di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Bireuen.
8. Qanun Kabupaten adalah Peraturan Perundang-Undangan Daerah Kabupaten yang mengatur penyelenggaraan Pemerintahan dan kehidupan masyarakat Kabupaten.
9. Dinas adalah instansi teknis di daerah yang melaksanakan pembinaan gedung di Kabupaten Bireuen.
10. Pengawasan / Penilik Bangunan Gedung adalah pejabat fungsional teknis tata bangunan dan perumahan yang ditunjuk berdasarkan keputusan Bupati sesuai ketentuan yang berlaku untuk bertugas mengawasi pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.
11. Bagian Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut BWK, merupakan pembagian kawasan fungsi kota yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bireuen.
12. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian maupun seluruhnya berada diatas atau didalam tanah/atau air.
13. Bangunan Gedung adalah yang berfungsi tempat manusia melakukan kegiatannya, untuk hunian, atau tinggal, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
14. Bangunan Gedung Permanen adalah bangunan yang dtinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.

15. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi kostruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
16. Bangunan Gedung Sementara adalah bangunan yang ditinjau dari konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
17. Bangunan Gedung Tradisional adalah rumah tradisional Aceh (*Rumoh Aceh*) yaitu rumah panggung yang berdiri pada sejumlah tiang, minimal sebanyak 16 tiang yang berbaris empat dengan tinggi kolong bangunan 2,5 sampai 3,0 m.
18. Bangunan Gedung Non-Tradisional adalah bangunan dengan bentuk selain *Rumoh Aceh*.
19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis imajiner yangditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan atau as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung.
20. Garis Sempadan Pantai (GSP) adalah garis imajiner yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan pantai yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan gedung.
21. Izin Mendirikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah kota untuk mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehabilitasi bangunan gedung.
22. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/persil yang dikuasai sesuai rencana Kabupaten.
23. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/persil yang dikuasai sesuai rencana Kabupaten.
24. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan atau peresapan air terhadap luas tanah/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana Kabupaten.
25. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah dan/atau memperbaiki bangunan yang ada termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
26. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan / atau konstruksi.
27. Persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
28. Peta adalah suatu benda yang terbuat dari kertas atau sejenisnya yang memuat gambar mengenai suatu lokasi/wilayah dengan skala tertentu menunjukan adanya jalan, sungai, gunung, daratan, lautan, termasuk peta Kota, peta Kecamatan, peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau *site plan*.
29. RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bireuen;
30. RDTRK adalah Rencana Detail Tata Ruang Kota;
31. RTBL adalah Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
32. SNI adalah Standar Nasional Indoensia;

33. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.

34. Zona adalah suatu kawasan yang ditetapkan berdasarkan kepadatan bangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal;

BAB II
RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup pengaturan dalam Qanun ini meliputi ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat, dan pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan gedung.

BAB III
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 3

(1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, keagamaan, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

(3) Dalam satu bangunan dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

(1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.

(2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushalla, *meunasah*, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan wihara, dan bangunan kelenteng.

(3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata, dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.

(4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagaimana tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan bangunan pelayanan umum.

(5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan serta bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri.

Pasal 5

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanen, tingkat risiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

(2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana, dan bangunan gedung khusus.

(3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanen meliputi bangunan gedung permanen, bangunan semi Permanen, bangunan gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat atau sementara.

(4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.

(5) Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instan yang berwenang.

(6) Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung dilokasi padat, bangunan gedung di lokasi sedang dan bangunan gedung di lokasi renggang.

(7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang, dan bangunan gedung bertingkat rendah.

(8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik Negara bangunan gedung milik badan usaha, dan bagunan gedung milik perorangan.

(9) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sampai dengan ayat (8) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 6

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.

(2) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung.

(3) Pemerintah Kabupaten menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang diterapkan oleh pemerintah dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan RTRWK, RDTRK, dan/atau RTBL.

Bagian Ketiga
Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru izin mendirikan Bangunan gedung.

(2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRWK, RDTRK dan/atau RTBL.

(3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan bangunan gedung.

(4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten dalam izin mendirikan bangunan gedung, kecuali bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah.

BAB III
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 8

(1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimannfaatkan, dilestarikan, dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif agar bangunan gedung dapat di manfaatkan sesuai fungsi yang di tetapkan.

(3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan laik fungsi, serasi dan selaras dengan Lingkungannya.

(4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi dan tingkat permanen bangunan Gedung.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Pasal 9

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan admministratif yang meliputi :

a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemengang hak atas tanah;
b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
c. Izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemerintah Kabupaten melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 10

(1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk setifikat sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah seperti hak milik, hak guna bangunan, hak guna usaha, hak pengelolaan dan hak pakai atau yang dibuktikan dengan fakta jual beli atau fakta/bukti kepemilikan lainnya yang sah.

(2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 11

(1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten sesuai Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Qanun ini.

(3) Penerbitan surat bukti kepemilikan bangunan gedung sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 12

(1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
a. Rencana Tata Ruang wilayah kota (RTRWK);
b. Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK); dan
c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang harus berkonsultasi dengan dinas.

(3) Dinas terkait menyediakan informasi kepada masyarakat tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya.

Paragraf 1
Pembagian Zona di Kabupaten Bireuen

Pasal 13

Kabupaten Bireuen di bagi dalam 4 (empat) zona pengembangan bangunan gedung yaitu Zona I, Zona II, zona III dan Zona IV.

Pasal 14

(1) Zona I, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 adalah dengan kepadatan bangunan tinggi yaitu Kota Juang.

(2) Zona II, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 adalah Zona dengan kepadatan bangunan sedang yang meliputi Kecamatan Peusangan.

(3) Zona III, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 adalah Zona dengan kepadatan rendah yang meliputi :
   a. Kecamatan Jeunieb;
   b. Kecamatan Samalanga;
   c. Kecamatan Jangka;
   d. Kecamatan Kuala;
   e. Kecamatan Gandapura;
   f. Kecamatan Kuta Blang.

(4) Zona IV, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 adalah Zona dengan kepadatan sangat rendah yang meliputi :
   a. Kecamatan Simpang Mamplam;
   b. Kecamatan Pandrah;
   c. Kecamatan Peulimbang;
   d. Kecamatan Peudada;
   e. Kecamatan Juli;
   f. Kecamatan Jeumpa;
   g. Kecamatan Peusangan Selatan;
   h. Kecamatan Peusangan Siblah Krueng; dan
   i. Kecamatan Makmur.

(5) Zona tentang kepadatan bangunan dan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 harus berdasar zonasi Qanun RTRW Kabupaten Bireuen.

Pasal 15

(1) Peruntukan lahan dan bagunan gedung di Zona I.
   a Rumah tinggal sederhana dengan kepadatan tinggi; dan
   b Bangunan-bangunan gedung lainnya untuk mendukung kegiatan komersial, fasilitas umum dan pemerintahan dengan skala kabupaten.

(2) Peruntukan lahan dan bangunan gedung di Zona II.
   a. Rumah tinggal sederhana dengan kepadatan sedang; dan
   a. Bangunan-bangunan gedung lainnya untuk mendukung kegiatan komersial, pendidikan, kesehatan, peribadatan, perdagangan, sosial, dan Pemerintahan dengan pelayanan skala Kecamatan.

(3) Peruntukan lahan dan bangunan gedung di Zona III.
   a. Rumah tinggal sederhana dengan kepadatan rendah; dan
   b. Bangunan-bangunan gedung lainnya untuk mendukung kegiatan komersial (pasar) dan kegiatan sosial (kesehatan) untuk tingkat gampong atau kelurahan.

(5) Peruntukan lahan dan bangunan gedung di zona IV.
   a. Rumah tinggal sederhana dengan kepadatan bangunan sangat rendah; dan
   b. Bangunan-bangunan gedung lainnya untuk mendukung kegiatan wisata pantai, cagar budaya informasi, penelitian, pertambangan, perlindungan pantai, pelabuhan dan industri perikanan.

Paragraf 2
Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 16

(1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang diterapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, dan kenyamanan bangunan gedung.

(3) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) pada masing-masing zona sebagai berikut:
   a. Zona I : 50% sampai 60% untuk rumah tinggal dan 80% untuk non rumah tinggal.
   b. Zona II : 30% sampai 50% untuk rumah tinggal dan 70% untuk non rumah tinggal
   c. Zona III : 15% sampai 30% untuk rumah tinggal dan 70% untuk non rumah tinggal.
   d. Zona IV : Maksimum 15 % untuk rumah tinggal dan 60% untuk non rumah tinggal.

Pasal 17

(1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

(2) KLB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut:
   a. Zona I : KLB untuk rumah tinggal maksimum 0,6 sedangkan untuk bangunan gedung non-rumah tinggal disesuaikan dengan fungsinya;
   b. Zona II : KLB untuk rumah tinggal maksimum 0,5 sedangkan untuk bangunan gedung non-rumah tinggal disesuaikan dengan fungsinya;
   c. Zona III : KLB untuk rumah tinggal maksimum 0,5 dan KLB bangunan gedung non-rumah tinggal minimum 0,4; dan
   d. Zona IV : KLB untuk rumah tinggal maksimum 0,3 dan KLB bangunan gedung non-rumah tinggal minimum 0,5.

Pasal 18

(1) Pada Zona I, jumlah lantai bangunan tidak dibatasi, namun disesuaikan dengan fungsi dan karakteristik pembentukan ruang.

(2) Pada Zona II, jumlah lantai bangunan rumah tinggal sederhana maksimum 3 lantai, sedangkan jumlah lantai yang diizinkan untuk bangunan gedung yang dapat juga difungsikan sebagai *escape facilities* minimum tiga lantai;

(3) Pada Zona III, jumlah lantai bangunan rumah tinggal sederhana maksimum 2 lantai, sedangkan jumlah yang diizinkan untuk bangunan gedung lainnya yang dapat juga difungsikan sebagai *escape facilities* minimum tiga lantai;

(4) Pada Zona IV, jumlah lantai bangunan rumah tinggal sederhana maksimum 2 lantai dan bangunan yang difungsikan sebagai *Escape building* minimum tiga lantai;

(5) Pengaturan lebih lanjut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) akan diatur dalam RTBL.

Pasal 19

(1) Garis Sempadan Bangunan (GSB) di sepanjang tepi jalan (diambil dari IMB Kabupaten):
   a. Berdasakan luas persil;
      i. Persil besar (diatas 450 m^2; lebar minimum 15 m) minimum 8 m.
      ii. Persil sedang (diatas 200 m^2 sampai dengan 450 m^2; lebar minimum 10 m) minimum 5 m.
      iii. Persil kecil (minimum 90 m^2 sampai dengan 200 m^2; lebar minimum 6 m) minimum 3 m.

   b. Berdasarkan kelas jalan :
      i. Minimal setengah lebar jalan, atau
      ii. Sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985, tentang Penetapan Ruas-ruas jalan dalam jaringan jalan primer menurut peran jalan dan Keputusan Menteri Kimpraswil Nomor 375/KPTS/M/2004, tentang Peran Status Fungsi Jalan, atau sesuai dengan *Qanun* masing-masing kabupaten.

(2) Garis Sempadan Bangunan (GSB) disepanjang sungai atau mata air:
   a. Pada sungai-sungai besar , terhadap sungai sekurang-kurangnya 100 m disebelah luar sepanjang kaki tanggul. Dalam hal terjadi peningkatan fungsi sungai, dapat diperlebar, ditinggikan dan diperkuat dengan tanggul, yang dapat berakibat bergesernya letak garis sempadan sungai lebih dari 100 m, akan ditetapkan dalam Peraturan bupati.
   b. Pada anak sungai yang berada diluar kawasan permukiman, ditetapkan sekurang-kurangnya 50 m dikiri kanan anak sungai, dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
   c. Pada anak sungai yag berada di kawasan permukiman , ditetapkan sekurang-kurangnya 10 m sampai dengan 15 m dikiri kanan anak sungai, dihitung dari tepi sungai pada waktu ditetapkan.
   d. Sedangkan yang berbatasan dengan jalan adalah tepi bahu jalan yang bersangkutan yang menjamin bagi kelestarian dan keamanan sungai serta bangunan sungai.
   e. Pada kawasan sekitar mata air, meliputi kawasan sekurang-kurangnya dengan jari-jari 200 m disekitar mata air itu.

(3) Garis Sempadan Bangunan (GSB) di sekitar rawa dan tambak adalah 20 m sampai dengan 100 m dari batas rawa dan tambak.

(4) Garis Sempadan Pantai (GSP) di daerah pesisir pantai minimum 150 m dari garis pasang air laut tertinggi. Untuk daerah-daerah pesisir tertentu yang rawan bencana minimum 1.000 m dari garis pasang air laut tertinggi, kecuali bila ada usaha pengamanan.

(5) Garis Sempadan Bangunan (GSB) untuk bangunan gedung yang dibangun dibawah permukaan tanah maksimal berimpi dengan garis sempadan pagar, dan tidak boleh melewati batas persil.

(6) Ketentuan mengenai jarak bebas bangunan gedung lainnya terhadap batas persil meliputi:
   a. Persil besar minimum samping 4 m, belakang 3 m;
   b. Persil sedang minimum samping 2 m, belakang 3 m;
   c. Persil kecil minimum belakang 1,5 m;
   d. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai, jarak ditambah 0,5 m;
   e. Khusus rumah tinggal sederhana, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

(7) Ketentuan mengenai jarak bebas antar bangunan gedung meliputi:
   a. Minimum 4 m, dengan ketinggian bangunan maksimum 8 m;
   b. Sekurang-kurangnya ½ tinggi bangunan dikurangi 1 m untuk ketinggian bangunan diatas 8 m;
   c. Sekurang-kurangnya ½ tinggi bangunan A ditambah ½ tinggi bangunan B dibagi 2 dikurangi 1 m untuk bangunan gedung diatas 8 m yang terletak berdampingan dan tidak sama tingginya;
   d. Khusus rumah tinggal sederhana, diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

(8) Ketentuan mengenai jarak bebas bangunan gedung terhadap utilitas Kabupaten minimum 3 m.

(9) Peil lantai dasar bangunan gedung pada zona I minimum 1 m diatas pasang tertinggi, sedangkan pada zona lainnya 50 cm diatas permukaan jalan.

Pasal 20

(1) Bila dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang di tetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 m dari permukaan lantai, atau bukaan penuh bila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi 1,8 m di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m dari permukaan tanah.

(2) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

(3) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang maksimum 3 m di atas permukaan tranah pekarangan.

(4) Tinggi pagar yang merupakan dinding bangunan gedung bertingkat atau pembatas pandangan maksimum 7 m dari permukan tanah.

(5) Tinggi pagar pada garis sempadan dan antara garis sempadan jalan dengan Garis Sempadan Bangunan (GSB) maksimum 2 m di atas pekarangan, sedangkan pada bangunan rumah tinggal maksimum 1,5 m.

(6) Pagar pada garis sempadan jalan harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimum setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan.

Pasal 21

(1) Tata letak bangunan gedung tidak boleh menganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

(2) Setiap bangunan tidak boleh menghalangi pandangan lalu lintas.

(3) Deretan bangunan gedung dalam satu blok tidak boleh bergandengan hingga lebih dari 50 m.

(4) Setiap 50 m panjang blok bangunan gedung harus dipisahkan dengan jalan minimal 3 meter serta jarak antar deret bangunan (deret belakang) minimal 3 meter sabagai akses penyelamatan.

(5) Peil lantai bangunan dalam satu blok harus memiliki tingkat elevasi yang sama.

(6) Bangunan rumah tinggal tradisional dan non-tradisional dengan orientasi hadap selaras dengan pola dan arah jalan, sungai, dan topografi, serta orientasi matahari dan datangnya angin.

Pasal 22

(1) Setiap bangunan gedung baik langsung atau tidak langsung tidak boleh mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

(2) Setiap bangunan baik langsung atau tidak langsung tidak boleh dibangun atau berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.

(3) Khusus untuk daerah-daerah tertentu yang mempunyai sungai dengan lebar lebih dari 50 m, pembangunan bangunan diatasnya harus dengan struktur bangunan dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli.

Paragraf 3
Pembagian Arsitektur Bangunan
di Kabupaten Bireuen

Pasal 23

(1) Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

(2) 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.

(3) Bangunan gedung yang didirikan bercirikan nilai-nilai tradisi dan budaya setempat, serta dengan mempertimbangkan elemen tradisional / lokal.

(4) Bangunan gedung yang berjarak kurang dari 2 km dari pantai, harus mengikuti ketentuan sebagai berikut:
   a. Bangunan rumah tinggal sederhana, mengikuti bentuk rumah panggung atau dengan ketinggian lantai dasar minimum 1 m diatas muka air pasang; dan
   b. Bangunan gedung bertingkat, termasuk rumah bertingkat mengikuti persyaratan keandalan struktur bangunan dengan membiarkan lantai dasar terbuka atau dengan ketinggian lantai dasar minimum 1 m di atas muka air pasang.

Paragraf 4
Pengendalian dampak Lingkungan

Pasal 24

(1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Setiap pembangunan gedung yang menimbulkan dampak besar dan penting bagi lingkungan atau skala/besarnya lebih besar atau sama jib dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan (AMDAL) menurut Peraturan Perundang-Undangan.

(3) Pembagunan gedung yang tidak menimbulkan dampak besar dan penting atau skala besar namun menimbulkan dampak bagi lingkungan wajib menyusun upaya kelola lingkungan (UKL) dan upaya pemantauan lingkungan (UPL) menurut Peraturan Perundang-Undangan.

(4) Ketentuan tentang skala besar pembangunan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) dan (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 25

Persyaratan teknis keandalan bangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 ayat (3) meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan

Pasal 26

Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 25 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 27

(1) Struktur bangunan gedung memenuhi persyaratan keselamatan, kelayanan, keawetan dan ketahanan terhadap kebakaran.

(2) Besarnya beban muatan dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung pada kondisi pembebanan maksimum dan variasi pembebanan agar dapat bila terjadi keruntuhan pengguna bangunan gedung masih dapat menyelamatkan diri.

(3) Struktur bangunan gedung direncanakan mampu, kuat, kokoh dan stabil memikul semua beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layan struktur, termasuk kombinasi pembebanan yang kritis.

(4) Struktur bangunan gedung beserta elemen-elemen strukturnya direncanakan mempunyai kekenyalan (daktilitas) yang memadai untuk menjamin tercapainya pola keruntuhan yang diharapkan.

(5) Semua persyaratan struktur bangunan gedung sejauh belum mempunyai SNI maka digunakan standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

(6) Khusus bangunan gedung yang berjarak kurang dari 2 km dari pasang laut tertinggi, maka persyaratan perencanaan struktur harus mempertimbangkan hal sebagai berikut:
   a. Pemakaian struktur kolom yang dapat memudahkan pergerakan atau arus air / gelombang pasang ; dan
   b. Tata letak / posisi kolom dan masa bangunan gedung harus memiliki momen inersia yang tinggi terhadap arah gaya gelombang *tsunami*.

(7) Struktur bangunan gedung yang tidak rusak total, sebelum diperbaiki agar diperiksa dengan mengikuti petunjuk teknis tata cara pemeriksaan keandalan bangunan gedung.

(8) Untuk keperluan perencanaan struktur, menggunakan standar Zona gempa yang berlaku.

Pasal 28

(1) Bahan struktur yang digunakan, diusahakan semaksimal mungkin menggunakan dan menyesuaikan bahan baku dengan memanfaatkan kandungan lokal.

(2) Bahan struktur yang dipakai sudah memenuhi semua persyaratan keamanan, termasuk keselamatan terhadap lingkungan dan pengguna bangunan, serta sesuai standar teknis (SNI) yang terkait.

(3) Dalam hal bahan struktur bangunan gedung yang dipakai belum mempunyai ketetapan, maka bahan struktur bangunan gedung tersebut harus memenuhi ketentuan teknis yang sepadan dari Negara/produsen yang bersangkutan.

(4) Terpenuhinya persyaratan keamanan dan keselamtan ini dibuktikan dengan melakukan uji coba bahan yang bersangkutan di lembaga yang berwenang.

(5) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, diproses sesuai dengan standar tatacara yang baku untuk keperluan yang di maksud.

(6) Bahan prefabikasi dirancang sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan, serta mampu bertahan terhadap gaya-gaya yang mungkin terjadi pada saat pemasangan/pelaksanaan dan gaya-gaya yang mungkin bekerja selama umur struktur.

Pasal 29

(1) Tata letak bangunan rumah tinggal sederhana diusahakan sederhana, simetris, seragam, dan satu kesatuan struktur.

(2) Bentuk denah bangunan tidak beraturan diperbolehkan sepanjang luas denah bagian yang menonjol tidak melebihi 25% dari luas denah bangunan utama.

(3) Dalam hal bagian yang menonjol sebagaimana dimaksud pada ayat (2) melebihi 25% harus menggunakan dilatasi.

(4) Sumbu tegak terpanjang dari masa bangunan gedung rumah tinggal sederhana diarahkan tegak lurus terhadap garis untuk meminimalkan bahaya gelombang pasang / *tsunami.*

(5) Perlindungan terhadap bahaya gelombang pasang untuk bangunan gedung yang berada didaerah dengan jarak kurang dari 2 km dari garis pantai, dilakukan melalui penataan lingkungan / kawasan.

Pasal 30

(1) Untuk menjamin perilaku struktur yang menguntungkan selama terjadinya suatu gempa, bentuk bangunan gedung diusahakan agar sederhana dan simetris.

(2) Untuk bangunan gedung yang tidak beraturan, pengaruh gempa terhadapnya dianalisis secara dinamik.

(3) Untuk memperkecil pengaruh gaya yang ditimbulkan oleh gelombang *tsunami* setelah suatu gempa terjadi, bentuk bangunan gedung dibuat sedemikian rupa agar efek gelombang *tsunami* terhadap bangunan sangat minimal.

(4) Bangunan gedung yang memilki bentuk masa memanjang diarahkan tegak lurus terhadap garis pantai dan atau dengan gubahan masa yang tidak menentang terhadap kemungkinan arah gelombang *tsunami*.

Pasal 31

(1) Bangunan bawah harus mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas tanpa mengalami penurunan yang berlebihan.

(2) Bangunan bawah harus direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata.

(3) Bangunan bawah harus diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas menghindari kegagalan struktur yang dini, khususnya akibat terjadinya suatu gempa.

Pasal 32

(1) Bangunan atas harus mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan.

(2) Bangunan atas harus direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.

(3) Bangunan atas harus merupakan satu kesatuan yang utuh baik dalam arah vertikal maupun horizontal.

(4) Bangunan atas harus satu kesatuan yang utuh dengan bangunan bawah sehingga dapat meneruskan gaya dengan selamat ke struktur bawah.

(5) Hubungan antara bangunan atas dan bawah harus direncanakan dengan baik, khususnya terhadap pengaruh gaya horizontal seperti gaya gempa.

Pasal 33

(1) Untuk menjamin tercapainya pola keruntuhan yang diharapkan apabila suatu gempa terjadi, maka struktur bangunan gedung dan semua elemennya direncanakan dan diberi pendetailan sesuai dengan ketetapan yang berlaku.

(2) Lokasi terbentuknya sendi plastis yang disyaratkan keperluan pendistribusian energy dipilih dan diberi pendetailan sedemikian rupa, sehingga elemen struktur tersebut berperilaku *daktail*.

(3) Unsur-unsur lainnya diberi kekuatan cadangan yang memadai untuk menjamin agar mekanisme distribusi energi yang telah direncanakan benar-benar terjadi.

(4) Semua bagian dari struktur diikat bersama, baik dalam bidang vertikal maupun horizontal, sehingga gaya-gaya dari semua elemen struktur, termasuk elemen struktur dan non-struktur, yang diakibatkan adanya gempa dapat diteruskan sampai struktur pondasi.

(5) Setiap unsur sekunder, arsitektur, seta instalasi mesin dan listrik ditambat dan mempunyai kekuatan tambat yang memadai.

Pasal 34

(1) Sambungan harus direncanakan agar mampu meneruskan gaya dari satu bagian struktur ke bagian elemen lainnya.

(2) Sambungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menghindari adanya pemutusan antara pondasi dengan kolom.

(3) Kegagalan di tempat sambungan dihindarkan dengan cara memberi faktor keamanan yang lebih besar pada sambungan.

(4) Daerah sambungan harus direncanakan menghindari terjadinya konsentrasi tegangan.

(5) Apabila direncanakan akan dilakukan penambahan/perluasan bangunan gedung dikemudian hari, maka sambungan harus direncanakan dengan baik sehingga lama dan baru merupakan satu kesatuan struktur yang utuh.

Pasal 35

(1) Semua bangunan gedung monumental di Kabupaten Bireuen harus dapat difungsikan juga sebagai tempat evakuasi.

(2) Perancangan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan berbagai faktor akibat penggunaannya sebagai tempat evakuasi.

Pasal 36

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal sederhana, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.

(2) Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi /klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(3) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi , klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

(5) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku yaitu:
   a. Ketentuan teknis pengamanan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
   b. Ketentuan teknis manajemen penanggulangan kebakaran di perkotaan;
   c. Standar Nasional Indonesia (SNI) 03-1735, Tentang Pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung.

Pasal 37

(1) Setiap bangunan gedung atau yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, dan penggunaannya diperhitungkan mempunyai risiko terkena sambaran petir, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26, harus lengkapi dengan instalasi penangkalan petir.

(2) Sistem penangkalan petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia didalamnya.

(3) Pemasangan penangkalan petir diperhitungkan berdasarkan standar normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku, antara lain SNI 03-3990 Tata cara instalasi penangkalan petir untuk bangunan dan SNI 03-3991 Tata cara instalasi penyalur petir.

(4) Hal-Hal yang belum diatur dalam peraturan tersebut diatas baik yang menyangkut perhitungan maupun peralatan dan instlasinya, harus mengacu pada standar baku.

Pasal 38

(1) Suatu instalasi penangkal petir dapat melindungi semua bagian dari bangunan gedung, termasuk manusia yang ada didalamnya, dan instalasi serta peralatan lainnya terhadap bahaya sambaran petir.

(2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung, memperhatikan arsitektur bangunan gedung tanpa mengurangi nilai perlindungan yang efektif terhadap sambaran petir.

(3) Instalasi penangkalan petir disesuaikan dengan adanya perluasan atau penambahan bangunan gedung.

Pasal 39

(1) Instalasi penangkal petir diperiksa dan dipelihara secara berkala, dengan pemeriksaan oleh tenaga ahli bersertifikat.

(2) Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan gedung, bagian atau peralatan dan perlengkapan bangunan gedung yang mengalami kerusakan.

Pasal 40

(1) Sistem dan penetapan instalasi listrik arus kuat, harus mudah diamati, dipelihara tidak membahayakan, menganggu dan mv berugikan lingkungan, bagian bangunan gedung dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan SNI 04-0225 Persyaratan umum instalasi listrik (PUIL).

(2) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan SNI 04-0225 Persyaratan umum instalasi listrik (PUIL).

(3) Bangunan gedung yang menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik selain dari penyedia listrik berlangganan atau menggunakan pembangkit tenaga listrik darurat penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti SNI 04-0225 Persyaratan umum instalasi listrik(PUIL).

(4) Bangunan gedung dan ruang khusus yang tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan gedung dan/atau ruang khusus tersebut.

(5) Sistem instalasi listrik pada bangunan gedung tinggi dan bangunan gedung umum harus memiliki sumber daya listrik darurat yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan gedung apabila terjadi gangguan listrik.

Pasal 41

(1) Instalasi listrik arus kuat yang di pasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instalasi yang berwenang.

(2) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada PLN.

Paragraf 3
Kesehatan

Pasal 42

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan.

Pasal 43

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

(2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.

(3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu, atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.

(4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi, atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.

(5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimum seluas 5% dari luas lantai ruangan yang diberi ventilasi.

(6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat.

(7) Penetapan *opfan* 'kipas angin' sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.

(8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.

(9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan ketetapan dan cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung.

Pasal 44

(1) Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan gedung pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

(3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang didalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan buatan harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.

(5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.

(6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual, dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/ dibaca oleh pengguna ruang.

(7) Pencahayaan alami dan buatan diterapkan pada ruangan baik di dalam bangunan maupun di luar bangunan gedung.

(8) Kebutuhan pencahayaan mengikuti persyaratan teknis berikut:
   a. SNI 03-2396 Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung;
   b. SNI 03-6575 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung; dan
   c. SNI 03-6197 konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung.

(9) Dalam hal tata cara perencanaan, pemasangan, operasi, dan pemeliharaan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung belum diatur dalam SNI, mengikuti standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 45

(1) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih, kualitas air bersih, sistem distribusi, dan penampungannya.

(2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/ atau sumber air lainnya serta yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai peraturan Perundang-Undangan.

(3) Kualitas air bersih memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Kesehatan RI, Nomor 416/MENKES/PER/IX/1990.

(4) Perencanaan system distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

(5) Penampungan air bersih dalam bangunan gedung diupayakan sedemikian rupa agar menjamin kualitas air dan memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(6) Persyaratan teknis sistem penyediaan air bersih meliputi:
   a. Sistem penampungan air bersih, sistem *plumbing*, penggunaan pompa, penyediaan air panas dan distribusi air bersih mengikuti persyaratan teknis sesuai SNI 03-6481 sistem plambing 2000 dan standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku;dan
   b. Pemeriksaan, pengujian, dan pemeliharaan, sistem penyediaan air bersih mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

(7) Persyaratan sistem pembuangan air kotor/limbah meliputi:
   a. Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya;
   b. Pertimbangkan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan ;
   c. Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya;
   d. Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh digabung dengan air limbah rumah tinggal dan non-rumah tinggal;
   e. Persyaratan teknis air limbah mengikuti persyaratan teknis berikut:
      1. SNI 03-6481 sistem plumbing 2000;
      2. SNI 03-2398 tata cara perencanaan pembuangan yang dilengkapi dengan sistem serapan;
      3. SNI 03-6379 sistem pembuangan yang dilengkapi dengan perangkap bau; dan
      4. Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan air limbah pada bangunan gedung mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

(8) Sistem penyediaan air bersih komunal disediakan pada permukiman bila tidak tersedia sistem penyediaan air bersih secara individual.

(9) Perancangan *hydrant* umum/kran umum didasarkan atas kebutuhan yaitu setiap kran dapat melayani antara 30-ltr/orang/hari sampai dengan 50 ltr/orang/hari.

(10) Untuk sumber air dari sumur gali atau sumur pompa tangan , diperhitungkan setiap sumur dapat melayani 10 kepala keluarga.

Pasal 46

(1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permealibitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan.

(2) Setiap bangunan gedung dan perkarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.

(3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah perkarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainese lingkungan/kabupaten sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Bila belum tersedia jaringan drainase kabupaten ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.

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

(6) Pengolahan dan penyaluran air hujan mengikuti persyaratan teknis berikut:
   a. SNI 03-2453 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
   b. SNI 03-2459 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
   c. Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku; dan
   d. Ketentuan lebih lanjut mengenai pemeriksaan, pengujian, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 47

(1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah direncanakan dan dipasang dengan memperimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.

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

(4) Ketentuan pengelolaan sampah adalah:
   a. Sumber sampah permukiman berasal dari perumahan, toko, ruko, pasar, sekolah, tempat ibadah, jalan, hotel, rumah makan dan fasilitas umum lainnya;
   b. Kriteria besaran timbunan sampah untuk rumah tinggal di Kabupaten Bireuen adalah 2,1 ltr/orang/hari, sedangkan untuk non-rumah tinggal 24 ltr/unit/hari;
   c. Setiap bangunan baru dan atau perluasan bangunan dilengkapi dengan fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;
   d. Bagi pengembang perumahan yang membangun lebih kurang 50 unit rumah wajib menyediakan wadah sampah, alat, pengumpulan, dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir sampah bergabung dengan sistem yang sudah ada;
   e. Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang, memanfaatkan kembali beberapa jenis sampah seperti botol bekas, kertas, kertas koran, kardus, alumunium, kaleng, wadah plastik dan sebagainya ;
   f. Sampah basah (organik) dapat digunakan sebagai kompos dengan mengacu pada persyaratan yang ada pedoman teknik nomor Pd-T15-2003 Tata cara pemasangan dan pengoperasian komposter rumah tangga dan komunal; dan
   g. Sampah Bahan Beracun dan Berbahaya (B3) adalah buangan yang bersifat mudah meledak, mudah terbakar, infeksius, korosif, reaktif, dan beracun harus diolah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

(5) Persyaratan teknis pengolahan sampah, meliputi :
   a. Peraturan pemerintah RI, Nomor 18 Tahun 1999, jo Peraturan Pemerintah RI, Nomor 85 Tahun 1999, tentang Perubahan Pengelolaaan limbah bahan berbahaya dan beracun;
   b. SNI 19-2454 penentuan tempat penampungan sementara sampah.
   c. Pengolahan sampah mengikuti pedoman teknis, persyaratan teknis, dan standar baku yang berlaku.

(6) Wadah komunal disediakan bagi pemukiman yang sulit dijangkau oleh alat angkut dan pemukiman yang tidak teratur.

(7) Penyediaan secara komunal dapat dilakukan oleh instansi berwenang atau swadaya masyarakat maupun pihak swasta.

(8) Wadah komunal ditempatkan sedekat mungkin dengan sumber sampah, tidak menganggu pemakai jalan atau sarana umum lainnya, di ujung gang atau jalan kecil, fasilitas umum dan jarak antar wadah sampah untuk pejalan kaki minimum 100 m.

(9) Pola pengumpulan komunal terdiri dari pola komunal langsung dan pola komunal tidak langsung.

(10) Frekuensi pengumpulan dilakukan terpisah antara sampah basah (organik) dan sampah kering (an organik) dengan frekuensi pengumpulan untuk sampah basah setiap hari, paling lama setiap 2 hari sekali, sedangkan untuk sampah kering dapat dilakukan setiap 3 hari sekali.

Pasal 48

(1) Rancangan sistem distribusi gas medik, pemilihan bahan dan konstruksinya disesuaikan dengan penggunaannya.

(2) Instalasi pemipaan untuk bangunan gedung mengikuti peraturan yang berlaku dari instalasi yang berwenang, atau ketentuan lainnya sepanjang tidak bertentangan.

(3) Instalasi gas medik dilengkapi dengan *biofilter* , khusunya untuk instalasi pipa oksigen, pipa nitrous oksida dan pipa udara tekan.

(4) Instalasi gas medik dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas dan dilengkapi dengan sistem isyarat tanda kebocoran gas.

(5) Kebutuhan gas medik disesuaikan dengan kebutuhan untuk pasien rawat inap dan kebutuhan lain, seperti untuk ruang bedah *orthopedic*, peralatan rawat gigi, dan sebagainya.

(6) Instalasi gas beserta kelengkapannya diperiksa dan diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang, sesuai dengan SNI 03-7011 keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan.

Pasal 49

Instalasi lain yang belum diatur dalam *Qanun* ini wajib mengikuti ketentuan yang berlaku, dan memenuhi aspek keamanan, keselamatan bangunan gedung dan lingkungannya.

Pasal 50

(1) Bahan bangunan gedung yang digunakan harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

(2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/beracun bagi kesehatan, aman bagi pengguna bangunan gedung.

(3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:
   a. Menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
   b. Menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan disekitar nya;
   c. Mempertimbangkan prinsip-prinsip konsevasi energi; dan
   d. Mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

(4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

(5) Persyaratan teknis penggunaan bahan bangunan, meliputi:
   a. SNI 03-6861.1 Spesifikasi bahan bangunan–Bagian A: Bahan bangunan bukan logam;
   b. SNI 03-6861.2 Spesifikasi bahan bangunan–Bagian B: Bahan bangunan dari besi/baja; dan
   c. SNI 03-6861.3 Spesifikasi bahan bangunan–Bagian C: Bahan bangunan dari logam bukan besi.

Paragraf 4
Kenyamanan

Pasal 51

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 25, meliputi kenyamanan ruang gerak dan keterhubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

Pasal 52

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, harus mempertimbangkan :
   a. Fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang didalam bangunan gedung; dan
   b. Persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang harus mempertimbangkan :
   a. Fungsi ruang, aksesibilitas ruang, dan jumlah penggunaan dan perabot / peralatan di dalam bangunan gedung;
   b. Sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal ; dan
   c. Persyaratan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 53

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi ruang didalam bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.

(2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:
   a. Fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
   b. Kemudahan pemeliharan dan perawatan; dan
   c. Prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

Pasal 54

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

(2) Kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar harus mempertimbangkan:
   a. Gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
   b. Pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau perkarangan (RTHP); dan
   c. Pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(3) Kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan:
   a. Rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan
   b. Keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitar nya.

Pasal 55

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun luar bangunan gedung.

Pasal 56

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun diluar bangunan gedung.

(2) Setiap bangunan gedung dan / atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus memakai fasilitas peredam kebisingan.

Paragraf 5
Kemudahan

Pasal 57

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam pasal 25, meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan didalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 58

(1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertical antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(3) Kelengkapan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

(4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan / atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.

(5) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang, dan jumlah pengguna ruang.

(6) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi dan aspek keselamatan.

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

(8) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, *ramp,* lift, tangga berjalan /escalator, dan / atau lantai berjalan (*travelator).*

(9) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdsarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

(10) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian diatas lima lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

(11) Pemerintah kota dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung, dapat menetapkan penggunaan lift pada bangunan gedung dengan ketinggian di bawah lima lantai.

(12) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus tersedia lift kebakaran .

(13) Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.

Pasal 59

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi menyelamatkan diri dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

(2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ketempat yang aman.

(3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan / atau jumlah penghuni dalam bangunan tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

Pasal 60

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman, dan mandiri.

(2) Fasilitas dan aksesibilitas meliputi toilet, tempat parker, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, *ramp*, tangga, dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut.

(3) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi luas, dan ketinggian bangunan gedung.

(4) Dalam hal persyaratan diatas belum diatur dalam SNI, mengikuti standar baku dan ketentuan teknis yang belaku.

Pasal 61

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.

(2) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

(3) Dalam persyaratan diatas belum diatur dalam SNI, mengikuti standar baku dan ketentuan teknis berlaku.

Pasal 62

Bangunan penyelamatan adalah sebagai berikut:
(1) Bangunan ibadah, sekolah, balai pertemuan, perkantoran, dan bangunan tinggi lainnya dapat dipergunakan sebagai bangunan penyelamat apabila memiliki konstruksi yang kokoh, dapat dicapai dalam waktu 15 menit, mempunyai radius pelayanan maksimum 2 km, dan dapat menampung orang banyak.

(2) Pada Zona I, bangunan penyelamat harus mempunyai ketinggian lantai lebih dari 100 cm diatas pasang tertinggi.

BAB IV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian kesatu
Umum

Pasal 63

(1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

(2) Dalam penyelengaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9.

(3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.

(4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Pasal 64

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perancangan bangunan (perencanaan teknis) dan pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya.

(2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib adsministrasi dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Pembangunan bangunan gedung mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, pertimbangan adanya keseimbangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

(4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah perencanaan (rencana teknis) bangunan gedung disetujui oleh pemerintah kabupaten Bireun dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB), kecuali untuk bangunan gedung dengan fungsi khusus disetujui oleh pemerintah .

Bagian Kedua
Pembangunan

Paragraf 1

Pasal 65

(1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

(2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

(3) Perjanjian tertulis dimaksud harus memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-bats tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

Pasal 66

(1) Setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah dan memperbaiki bangunan harus mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Bupati atau Pejabat yang ditunjuk.

(2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diberikan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam rencana tata ruang wilayah Kabupaten (RTRWK), Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK), dan/atau Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan (RTBL).

(3) Bangunan yang didirikan, diperluas, diubah dan diperbaiki / direhab harus sesuai dengan izin yang diberikan.

(4) Permohonan izin mendirikan bangunan harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

(5) Dinas harus menyediakan informasi tentang rencana Kabupaten yang meliputi:
   a. peruntukan lahan;
   b. jumlah lantai / lapis bangunan gedung di atas atau di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
   c. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
   d. Garis Sempadan Pantai (GSP);
   e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
   f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
   g. Koefisien Dasar Hijau (KDH);
   h. persyaratan–persyaratan bangunan gedung;
   i. persyaratan perancangan, pelakasanaan dan pengawasan bangunan gedung; dan
   j. hal-hal lain yang dipandang perlu.

(6) Tata cara dan persyaratan pengurusan IMB diatur lebih lanjut dalam peraturan Bupati Bireuen.

Pasal 67

(1) IMB diberikan kepada pemohon setelah memenuhi persyaratan adiministratif dan teknis.

(2) IMB diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lama 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB secara lengkap sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat IMB untuk bangunan gedung bangunan.

Pasal 68

IMB tidak diperlukan dalam hal:
a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan, dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m^2 dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
b. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Dinas terkait tidak membahayakan;
c. pemeliharaan konstruksi bangunan gedung dengan tidak mengubah denah, konstruksi, maupun arsitektur dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
d. mendirikan bangunan gedung yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau tanaman-tanaman dengan syarat sebagai berikut:
   1. ditempatkan di halaman belakang; dan
   2. luas tidak lebih dari 10 (sepuluh) m^2 dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.
e. membuat kolam hias, taman, tiang bendera di halaman perkarangan rumah;
f. membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam klasifikasi tidak permanen;
g. mendirikan bangunan gedung yang sifatnya sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan;
h. mendirikan perlengkapan bangunan gedung yang perizinannya telah diperoleh selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 69

Permohonan IMB ditolak apabila:
a. bangunan gedung yang didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung.
b. bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi / tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana wilayah yang sudah ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan/atau RTBL.

Pasal 70

IMB dicabut apabila:
a. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan, pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
b. pekerjaan pelaksanaan konstruksi itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
c. izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
d. pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan;
e. pencabutan surat IMB diberikan dalam bentuk keputusan Buapti kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya;
f. sebelum keputusan Bupati dikeluarkan, pemegang izin terlebih dahulu diberi informasi dan peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan.

Paragraf 2
Perancangan Bangunan

Pasal 71

(1) Perancangan bangunan gedung adalah kegiatan penyusunan yaitu hasil dari penyusunan rencana. mulai dari proses sampai tahap penjabaran TOR / KAK (*Term of Reference/*kerangka Acuan Kerja) penyusunan program, disain (mulai dari konsep rancagan), sampai terbentuknya karya cipta arsitektur (bangunan dan/atau lingkungan binaan) secara menyeluruh serta rinci dalam wujud uraian tertulis, tergambar maupun dalam wujud model trimatra sesuai kebutuhan, baik untuk proses perizinan maupun proses pelaksanaan konstruksi.

(2) Perancangan bangunan gedung adalah perseorangan (arsitek) dan/atau badan hukum, yang bersitifikat legal.

(3) Perancangan bangunan gedung selain rumah tinggal sederhana, maka lingkup kegiatan perancangan bangunan gedung yang dilakukan oleh penyedia jasa perancangan meliputi:
   a. konsep rancangan;
   b. pra rancangan;
   c. pengembangan rancangan dan gambar kerja;
   d. penyiapan dokumen pelaksanaan dan proses pengadaan pelaksana konstruksi;
   e. pengawasan berkala; dan
   f. penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.

(4) Perancangan bangunan gedung rumah tinggal sederhana harus berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja, dengan lingkup kegiatan perancangan yang dilakukan oleh penyedia jasa perancangan, meliputi:
   a. konsep rancangan;
   b. pra rancangan;
   c. pengembangan rancangan dan gambar kerja;
   d. penyiapan dokumen pelaksanaan dan proses pengadaan pelaksana konstruksi;
   e. pengawasan berkala.

(5) Dokumen pelaksanaan bangunan gedung dan rumah tinggal berupa rancangan atas rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, tata ruang dalam ke dalam bentuk gambar rancangan, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan dan/atau laporan perancangan.

(6) Dokumen pelaksanaan harus disusun berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Pasal 8 ayat (4) persyaratan bangunan gedung, bagian ketiga persyaratan tata bangunan, dan bagian keempat persyaratan keandalan bangunan gedung.

(7) Pengadaan jasa perancang bangunan gedung dilakukan melalui cara pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.

(8) Hubungan kerja antara penyedia jasa perancangan dan pemilik bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 72

(1) Tim ahli bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.

(2) Tim ahli bangunan gedung memiliki masa kerja satu tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri.

(3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung bersifat *ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis dibidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur bangunan dan Kabupaten, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/*landscape* dan tata ruang-dalam /interior serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

(5) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.

(6) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil penilaian / evaluasi objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 73

(1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik memperoleh IMB.

(2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan pada dokumen rancangan yang telah disetujui dan disahkan oleh pemerintah Kabupaten.

(3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung bisa berupa pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung.

(4) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi meliputi kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi, dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

Pasal 74

(1) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan pembangunan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran dan keterlaksanaan konstruksi *(constructability)* dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

(2) Persiapan lapangan meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya dan penyiapan fisik lapangan.

(3) Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan.

(4) Kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksana *(shop drawings)* dan gambar pelaksanaan pekerjaaan sesuai dengan yang dilaksanakan *(as built drawings)*, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

(5) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

(6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.

(7) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang yang dilaksanakan *(as built drawings)*, serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 75

(1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan gedung dilaksanakan, pemegang IMB diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman keliling dan pengaman lainnya.

(2) Bilamana terdapat prasarana / sarana Kabupaten yang menganggu atau terkena rencana pembagunan maka pelaksanaan pemindahan / pengamanan harus dikerjakan oleh instansi pihak yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

Paragraf 4
Pengawasan

Pasal 76

(1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung, kecuali rumah tinggal sederhana, berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

(2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pengawasan biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung meliputi pengendalian biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perancangan dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksa kelaikan fungsi bangunan gedung.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

(5) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan / manajemen konstruksi dan pengawasan oleh dinas.

(6) Dinas terkait melakukan pengawasan berkala dalam rangka pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dan berwenang untuk memasuki dan memeriksa tempat / lokasi pembangunan dalam rangka tertib penyelenggaraan bangunan gedung termasuk memeriksa kelengkapan perizinan, pelaksanaan K3, ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan

Paragraf 1
Umum

Pasal 77

(1) Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

(2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.

(3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dengan tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(4) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2
Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 78

(1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengawasan atau oleh dinas sebagai prasyarat untuk dapat dimanfaatkan.

(2) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa memungut biaya.

(3) Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, berlaku selama 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

(4) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Pasal 79

(1) Perpanjangan sertifikat laik fungsi bangunan gedung pada masa pemanfaatan diterbitkan oleh Pemerintah Kabupaten dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal deret dan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya, berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis dan fungsi bangunan gedung sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung wajib mengajukan permohonan perpanjangan sertifikat laik fungsi kepada Pemerintah Kabupaten paling lama 60 (enam puluh) hari kalender sebelum masa berlaku sertifikat laik fungsi berakhir.

(3) Sertifikat laik fungsi bangunan gedung diberikan atas dasar permintaan pemilik umtuk seluruh atau sebagian bangunan gedung sesuai dengan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(4) 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.

Paragraf 3
Pemeliharaan dan Perawatan

Pasal 80

(1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pasal 77 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.

(3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

(4) Dalam hal pemeliharaan, dengan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan, maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pengadaan langsung atau penunjukan langsung.

(5) Hubungan kerja antara penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 81

(1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 77 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Dalam hal perawatan menggunakan penyedia jasa perawatan, maka pengadaan jasa perawatan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung atau penunjukan langsung.

(3) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 82

(1) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.

(2) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.

(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) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memilki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

(5) Kegiatan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 83

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan Kesehatan Kerja (K3).

Pasal 84

(1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan perawatan mengikuti ketentuan yang diatur dalam Pasal 73 sampai dengan Pasal 75.

(2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan sertifikat laik fungsi yang ditetapkan Pemerintah Kabupaten.

Bagian Keempat
Pelestarian

Pasal 85

(1) Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan gedung tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

(2) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang 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.

(3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan, dilakukan oleh Kabupaten Bireuen dan/atau pemerintah dengan memerhatikan ketentuan Perundang-Undangan.

(4) Bangunan gedung dan lingkungannya yang terkena gempa/ *tsunami* dapat dilestarikan sebagai monumen bencana gempa dan *tsunami*.

(5) Bangunan gedung dan lingkungannya yang telah ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan Perundang-Undangan, harus dilindungi dan dilestarikan.

Pasal 86

(1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta pengamanannya, sehingga sesuai dengan fungsi semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten dan/atau pemerintah berdasarkan pertimbangan atau pendapat ahli.

(2) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang mengakibatkan perubahan atau rusaknya nilai dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(3) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan tersebut dinyatakan laik fungsi.

Pasal 87

(1) Pelaksanaan pemugaran dan pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(2) Kegiatan pemugaran, pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan / atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pelestarian serta teknis pelaksanaan pemugaran, pemanfaatan dan pemeliharaan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Kelima
Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 88

(1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

(2) 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.

(3) 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.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 89

(1) Pemerintah Kabupaten 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 lingkunganya; dan/atau
   c. bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

(3) Pemerintah Kabupaten menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada pemilik dan /atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.

(4) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Kabupaten, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.

(5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b, Pemerintah Kabupaten menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

(6) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, Pemerintah Kabupaten menetapkan bangunan tersebut untuk dibongkar dengan penetapan pembongkaran.

(7) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan (6) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.

(8) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana yang ditetapkan pada ayat (6), pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten yang dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Kabupaten.

Pasal 90

(1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Pemerintah Kabupaten, kecuali bangunan gedung fungsi secara khusus kepada Pemerintah, disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.

(2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

(3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Bupati, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri.

(4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 91

(1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam pasal 90 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 92

(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 pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.

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

(4) Pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung mengikuti prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 93

(1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (2) dan Pasal 92 dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang memiliki sertifikat sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Hasil pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaporkan secara berkala kepada Pemerintah Kabupaten.

(3) Pemerintah kabupaten melakukan pengawasan secara berkala atas kesesuaian laporan pelaksanaan pembongkaran dengan rencana teknis pembongkaran.

BAB V
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Pemantauan dan Ketertiban

Pasal 94

(1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.

(2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.

(3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan dalam penyelanggaraan bangunan gedung.

(4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.

(5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah dan/atau Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten terhadap:
   a. indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
   b. bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

Pasal 95

Pemerintah Kabupaten wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan dan melakukan tindakan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 96

(1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelanggaraan bangunan gedung dengan mecegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung atau mengganggu penyelenggeraan bangunan dan lingkungannya.

(2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana maksud ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secera lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai ketertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 97

Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, serta melakukan tindakan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Bagian Kedua
Pemberian Masukan Terhadap Peraturan
Perundang-undangan, Pedoman dan Standar Teknis

Pasal 98

(1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung kepada Pemerintah Kabupaten.

(2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.

(3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Kabupaten dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 99

(1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, perancangan bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

(2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi, kemsyarakatan, maupun melalui dan ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 100

(1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk persyaratan teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan peneyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 dibahas dalam dengan pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi oleh Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten.

(2) Hasil dengan pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan RTBL, dan persyaratan teknis bangunan gedung tertentu oleh Pemerintah Kabupaten.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 101

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan.

Pasal 102

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 menganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
b. perorangan atau kelompok orang atau lembaga kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang menganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VI
PEMBINAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 103

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

(2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

Bagian Kedua
Pembinaan oleh Pemerintah Kabupaten

Pasal 104

(1) Pengaturan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten melalui penyusunan Peraturan Pemerintah Kabupaten di bidang bangunan gedung berdasarkan pada Peraturan Perundang-Undangan yang lebih tinggi dengan memerhatikan kondisi Kabupaten setempat serta penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan, pedoman, petunjuk, seta standar teknis bangunan gedung dan operasionalnya di masyarakat.

(2) Penyusunan Peraturan Pemerintah Kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat penyelenggaraan bangunan gedung.

(3) Penyebarluasan Peraturan Perundang-Undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.

Pasal 105

(1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (1) dilakukan kepada Pemerintah Kabupaten dan penyelenggara bangunan gedung.

(2) Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban dan peran dalam penyelenggaraan bangunan gedung melalui pendataan, sosialisasi, diserminasi dan pelatihan.

Pasal 106

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

a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
b. memberikan bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis; dan/atau
c. bantuan penataan bangunan gedung dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 107

(1) Pemerintah Kabupaten melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan *Qanun* dibidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung dan sertifikasi kelaikan fungsi bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

(2) Pemerintah Kabupaten dapat melibatkan peran masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan Peraturan Perundang-Undangan dibidang bangunan gedung.

BAB VII
PENGAJUAN KEBERATAN

Pasal 108

(1) Pemohon IMB yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan kepada pejabat yang mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan.

(2) Tata cara proses pengajuan keberatan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

BAB VIII
SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 109

(1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan *Qanun* ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
   a. peringatan tertulis;
   b. pembatasan kegiatan pembangunan;
   c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
   d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung ;
   e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
   f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
   g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
   h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
   i. perintah pembongkaran bangunan gedung.

(2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(3) Penyedia jasa konstruksi yang melanggar ketentuan *Qanun* ini dikenakan sanksi sebagaimana diatur dalam Peraturan Perundang-Undangan dibidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua
Tahap Pembangunan

Pasal 110

(1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (1) , Pasal 7 ayat (3), Pasal 15, Pasal 16, pasal 17, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21, Pasal 22 ayat (1) dan (2), Pasal 24, Pasal 25, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 71 dan Pasal 73, dikenakan sanksi peringatan tertulis.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada yat (1), dikenakan sanksi 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 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 kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa penghentian tetap dan pencabutan izin mendirikan bangunan gedung serta pembongkaran bangunan gedung.

(5) Dalam hal pemilik bangunan tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dalam jangka waktu (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 tim ahli bangunan gedung.

Pasal 111

(1) Pemilik bangunan gedung yang melaksanakan pembangunan bangunan gedungnya melanggar ketentuan dalam Pasal 66 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memilki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Tahap Pemanfaatan

Pasal 112

(1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Pasal 7 ayat (3), Pasal 12 ayat (1), Pasal 78 ayat (3), Pasal 79 ayat (1) dan (2), Pasal 80, Pasal 81, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 88, Pasal 91 dan Pasal 92 dikenakan sanksi 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 berupa penghentian sementara kegiatan pemanfaatan bangunan gedung dan pembekuan sertifikat laik fungsi.

(3) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang telah dikenakan sanksi sebagaimana 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 PIDANA

Pasal 113

Setiap pemilik bangunan gedung yang melanggar dan / atau lalai memenuhi ketentuan dalam Pasal 25, Pasal 26, Pasal 27, Pasal 36, Pasal 37, Pasal 40, Pasal 41, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 46, Pasal 47, Pasal 48, Pasal 50, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 71, Pasal 80, Pasal 73, Pasal 78 ayat (3), Pasal 79 ayat (1) dan (2), Pasal 80, Pasal 81, Pasal 85, Pasal 86, Pasal 88, Pasal 91 dan Pasal 92 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 X
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 114

(1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 Tentang Hukum Acara Pidana.

(2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
   a. Menerima, mencari, mengumpulkan, dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
   b. Meneliti, mencari, dan mengumpulkan keterangan mengenai orang atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
   c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
   d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan, dan dokumen-dokumen lain berkenan dengan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
   e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen –dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
   f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung;
   g. Menyuruh berhenti dan atau melarang seseorang meniggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
   h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana bangunan gedung;
   i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
   j. Menghentikan penyidikan; dan
   k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang bangunan gedung menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

(3) Penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menentukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikan kepada Penuntut Umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara pidana.

BAB XI
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 115

Dengan berlakunya Qanun ini, semua peraturan pelaksanaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan Qanun ini.

Pasal 116

Dengan berlakunya Qanun ini:
a. Izin mendirikan bangunan gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten dinyatakan tetap berlaku; dan
b. Bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan geedung yang telah didirikan sebelum dkeluarkannya Qanun ini wajib memiliki sertifikat laik fungsi.

Pasal 117

Dengan berlakunya Qanun ini, dalam jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkannya Qanun ini wajib memiliki sertifikat laik fungsi.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 118

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Bireuen.

Disahkan di Bireuen
pada tanggal 11 Maret 2014

BUPATI BIREUEN,

ttd

RUSLAN M. DAUD

Diundangkan di Bireuen
pada tanggal 12 Maret 2014

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN BIREUEN,

ttd

ZULKIFLI

LEMBARAN DERAH KABUPATEN BIREUEN TAHUN 2014 NOMOR 47

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah Kabupaten Bireuen
u.b. Asisten Pemerintahan
Kepala Bagian Hukum

M. ZUBAIR, S.H., M.H.
Pembina Tk. I, IV /b
NIP. 19691127 199603 1 006

PENJELASAN

ATAS

QANUN

KABUPATEN BIREUEN

NOMOR 10 TAHUN 2014

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Kabupaten Bireuen merupakan salah satu Kabupaten di Provinsi Aceh yang mengalami perkembangan kemajuan pembangunan pesat. Kegiatan pembangunan sedang giat-giatnya dilakukan hampir di semua bidang pembangunan, baik perumahan masyarakat, pembangunan gedung milik Pemerintah maupun swasta, dengan berbagai fungsi peruntukannya. Selain pembangunan baru, adapun bangunan-bangunan gedung yang perlu dilakukan penataan, agar tidak menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan di sekitarnya. Bangunan gedung juga harus memperhatikan faktor kenyamaan, keselamatan, kesehatan, nilai-nilai agama, estetika, dan budaya serta adat istiadat.

Dalam berbagai kegiatan penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung harus memperhatikan kepentingan umum, sehingga pemerintah Kabupaten dan masyarakat harus berperan baik pada tahap perancanaan, tahap pelaksanaan, maupun tahap pelaksanaan sehingga pembangunan gedung tidak akan menimbulkan berbagai dampak negatif dan kerawanan sosial serta menimbulkan gangguan kesehatan dan keindahan wilayah.

Untuk dapat terwujud pembangunan gedung sebagaimana diuraikan di atas, maka pembangunan gedung harus didasarkan pada instrumen perizinan. Setiap pembangunan baru, perubahan, perluasan, dan pembongkaran gedung diwajibkan memiliki izin dari Bupati. Oleh karena itu Pemerintah Kabupaten berwenang dalam melakukan pengawasan terhadap pembangunan gedung yang aman, sehat,bersih dan indah,serta nyaman.

Qanun ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Selain itu, Q*anun* ini juga mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Pengaturan fungsi bangunan gedung dalam Qanun ini di maksudkan 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 efesien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administratrasi dan teknisnya. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efesien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanen, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian dan/atau kepimilikan

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Lebih dari satu fungsi apabila dalam satu bangunan gedung mempunyai fungsi utama gabungan dari fungsi-fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, dan/atau fungsi khusus.
Bangunan gedung lebih dari satu fungsi seperti bangunan gedung rumah-toko (ruko),atau bangunan gedung rumah-kantor (rukan), atau bangunan gedung mal-apartemen-perkantoran, bangunan gedung mal-perhotelan, dan sejenisnya.

Pasal 4

Ayat (1)

Bangunan hunian tunggal seperti rumah tinggal tunggal; hunian jamak seperti rumah deret, rumah susun; hunian sementara seperti asrama, motel, hostel; hunian campuran seperti rumah toko, rumah kantor.

Ayat (2)

Meunasah merupakan bangunan yang diperuntukan sebagai tempat ibadah umat islam, yang juga diperuntukan sebagai tempat penyelenggaraan kegiatan sosial seperti tempat pertemuan warga dan kegiatan hari-hari besar.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Penetapan bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh menteri dilakukan berdasarkan kriteria bangunan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional seperti: istana kepresidenan, gedung kedutaan besar RI, dan sejenisnya, dan/atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi.
Menteri menetapkan penyelenggaraan bangunan gedung fungsi khusus mempertimbangkan rekomendasi dan instansi berwenang terkait.

Pasal 5

Ayat (1)

Klasifikasi bangunan gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi bangunan gedung , agar dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.
Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang akan dibangu, maka pemenuhan persyaratan administrasif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efien.

Ayat (2)

Klasifikasi bangunan sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.
Klasifikasi bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung yang memiliki karakter sederhana serta memilki kompleksitas dan atau teknologi tidak sedehana.
Klasifikasi bangunan khusus adalah bangunan gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian / teknologi khusus.

Ayat (3)

Klasifikasi bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 20 tahun.
Klasifikasi bangunan semi-permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan di atas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
Klasifikasi bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran tinggi adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran sedang adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.
Klasifikasi bangunan tingkat risiko kebakaran rendah adalah bangunan gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada didalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Ayat (5)

Zona 1 sampai Zona VI, atau ditetapkan dalam pedoman Qanun RTRW Kabupaten Bireuen.

Ayat (6)

Lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak didaerah perdagangan atau pusat kota, lokasi sedang pada umumnya terletak didaerah permukiman, sedangkan lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran atau luar kota daerah yang berfungsi sebagai resapan.

Ayat (7)

Penetapan klasifikasi ketinggian didasarkan pada jumlah lantai bangunan gedung yang ditetapkan oleh pemerintah kota.

Ayat (8)

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

Penyelenggaraan bangunan gedung milik Negara disamping mengikuti ketentuan dalam peraturan pemerintah, juga secara lebih rinci diatur oleh menteri.

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1)

Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi dan pengusulannya 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.

Ayat (2)

Usulan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 7

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 usaha permanen.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Perubahan dari satu fungsi dan/atau klasifikasi ke fungsi / klasifikasi yang lain akan menyebabkan perubahan persyaratan yang harus dipenuhi, karena sebagai contoh 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 (misal toko) klasifikasi permanen.

Apabila terjadi perubahan fungsi (misal dari fungsi hunian menjadi fungsi usaha) harus dilakukan melalui proses izin mendirikan bangunan gedung baru.
Sedangkan untuk perubahan klasifikasi dalam fungsi yang sama, misalnya fungsi hunian semi permanen menjadi hunian permanen dapat dengan revisi / perubahan pada izin mendirikan bangunan gedung yang telah ada.

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Laik fungsi dimaksudkan apabila sudah memenuhi seluruh kriteria keselamatan bangunan dan dapat dinyatakan sebagai layak huni.

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Status hak atas tanah merupakan tanda bukti kepemilikan tanah yang dapat berupa sertifikat hak atas tanah, akte jual beli, girik, petuk, dan/atau bukti kepemilikan.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

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 (2)

Pendataan dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung dan sistem informasi. Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari pemerintah kota.

Pasal 10

Cukup jelas

Pasal 11

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Program bangunan gedung dan lingkungan merupakan penjabaran lebih lanjut dari peruntukan lahan yang telah ditetapkan untuk kurun waktu tertentu, yang memuat jenis, jumlah, besaran, dan luasan bangunan gedung, serta kebutuhan ruang terbuka hijau, fasilitas umum, fasilitas social, prasarana aksesibilitas, sarana pencahayaan, dan sarana penyehatan lingkungan, baik berupa penataan prasarana dan sarana yang sudah ada maupun baru, misalnya: memfasilitasi tempat makan karyawan dan sebagainya.

Rencana umum dan panduan rancangan merupakan ketentuan-ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang memuat rencana peruntukan lahan mikro, rencana perpetakan, rencana tapak, rencana sistem pergerakan, rencana prasarana dan sarana lingkungan, rencana aksesibilitas lingkungan, dan rencana wujud visual bangunan gedung untuk semua lapisan sosial yang berkepentingan dalam kawasan tersebut.

Rencana umum dan panduan rancangan dibuat dalam gambar dua dimensi, gambar tiga dimensi, dan/atau maket trimatra.

Rencana investasi merupakan arahan program investasi bangunan gedung dan lingkungannya berdasarkan program bangunan gedung dan lingkungan serta ketentuan rencana umum dan panduan rencana, yang memuat program investasi jangka pendek (1-5 tahun), jangka menengah (5-20 tahun), dan dan /atau jangka panjang (sekurang-kurangnya 20 tahun), yang disertai estimasi biaya investasi, baik penataan bangunan lama maupun rencana pembangunan baru dan pengembangannya serta pola pendanaannya.

Ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengedalian pelaksanaan merupakan persyaratan-persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan untuk kawasan yang bersangkutan, prosedur perizinan, dan lembaga yang bertanggung jawab dalam pengendalian pelaksanaan.

Ayat (2)

Peruntukan penunjang seperti pemanfaatanya untuk *escape* building, dan peruntukan lainnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 13

Pembangunan zona dilakukan berdasarkan tingkat kerusakan kawasan akibat bencana gempa bumi dan *tsunami*. Zona I merupakan zona dengan kondisi kota hancur total. Zona II merupakan zona dengan kondisi kota rusak berat,terutama pada struktur bangunannya. Zona III merupakan zona dengan kondisi perkotaan rusak sedang atau ringan. dan Zona IV merupakan zona dengan kondisi kota yang relatif tidak mengalami kerusakan dan aman.

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Permukiman yang terbatas dengan jumlah penduduk dibawah 21 orang/ha

Ayat (2)

Permukiman penduduk bagi nelayan, petani, maupun permukiman perkabupaten yang berkepadatan rendah dengan jumlah penduduk 21 sampai dengan 50 orang/ha.

Ayat (3)

Permukiman penduduk menyebar disetiap unit pelayanan lingkungan, dengan kepadatan sedang atau 51 sampai dengan 100 orang/ha.

Ayat (4)

Permukiman penduduk menyebar disetiap unit pelayanan lingkungan, dengan kepadatan sedang atau 101 sampai dengan 150 orang / ha.

Pasal 16

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat(1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Dengan ketentuan air curahan tidak jatuh diatas tembok atau melewati tembok batas persil

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bukaan yang maksud dapat berupa lubang angin, jendela, dan sejenisnya

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan limgkungan yang ada disekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, sperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna, dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud adalah hal-hal yang berkaitan erat dengan tradisi, budaya, maupun adat masyarakat setempat sebagaimana esensi dari ciriciri arsitektur tradisional maupun arsitektur *vernacular,* seperti:

a. Penggunaan pola rumah panggung dan/atau diatas, seperti *rumo* aceh dengan 16, 20, 24 tiang, *rumo santuet, rumo bate*.
b. Pemakaian ornament budaya lokal Aceh, yang menggunakan ragam hias tumbuhan ataupun pola geometri arsitektur islam.
c. Atap bangunan gedung berbentuk pelana atau variannya.
d. Arah hadap bangunan gedung mengikuti jaringan jalan.
e. Arah kloset tidak membelakangi kiblat.
f. Pemakaian warna untuk seluruh bagian bangunan gedung disesuaikan dengan adat setempat yang dipengaruhi oleh budaya seperti warna alami (kayu, batu) dan warna buatan (hijau, coklat, putih dan warna pastel).

Ayat (4)

Penerapan element tradisional Aceh dapat juga dibuat dengan teknologi konstruksi, bahan dan material yang lebih modern sepanjang tidak meninggalkan kaidah-kaidah bangunan gedung setempat.

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Persyaratan keandalan struktur bangunan (*engineering building structure*) adalah bangunan yang proses pembangunannya harus dilakukan melalui perhitungan struktur bangunan gedung yang dilakukan oleh tenaga ahli struktur/yang bersertifikat dan memenuhi persyaratan yang terdapat dalam:

1) SNI 03-1727 Tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung;
2) SNI 03-1726 Tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung;
3) SNI 03-1729 Tata cara perencanaan bangunan baja untuk rumah dan gedung;
4) SNI 03-2847 Tata cara perencanaan perhitungan struktur untuk bangunan gedung; dan
5) Tata cara perencanaan konstruksi kayu.

Pasal 24

Ayat(1)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan ketentuan dalam peraturan Perundang-Undangan tentang lingkungan hidup.

Ayat(2)

Dalam hal dampak penting terhadap limgkungan tersebut dapat diselesaikan / diatasi / dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai peraturan perundang-undangan.

Ayat(3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Ayat (1)

Yang dimaksud “persyaratan kelayanan” *(serviceability)* adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.
Yang dimaksud “keawetan struktur” adalah umur struktur yang panjang *(lifetime)* sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah *(fatique)* dalam memikul beban.

Ayat (2)

Antara lain beban gempa yang mungkin terjadi sesuai dengan zona gempanya, dan beban lainnya yang secara logis dapat terjadi pada struktur bangunan.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “kuat” 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.
Dalam merencanakan 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.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Bahan bangunan prabrikasi harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta mampu bertahan gaya angkat pada saat pemasangan.
Yang dimaksud dengan bahan prabrikasi adalah bahan-bahan bangunan yang dibuat ditempat lain, kemudian dipasang dilokasi yang diinginkan, sesuai rencana.
Yang dimaksud dengan umur struktur adalah umur struktur bangunan masih cukup baik bekerja. Umur ini tergantung fungsi bangunan dan model struktur yang digunakan.

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Penataan kawasan ini antara lain meliputi penanaman bakau (*mangrove*) sepanjang daerah pantai dan atau pembuatan struktur *barner* (misal struktur pemecah gelombang, tembok dan/atau bangunan penahanan gelombang. dsb.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Ketidakteraturan struktur baik dalam arah vertikal maupun horizontal (misalnya loncatan bidang mukadan perubahan kekakuan tingkat) yang berlebihan dihindari.

Ayat (2)

Kemungkinan terjadinya efek puntir pada bangunan yang tidak beraturan yang dapat menimbulkan gaya geser tambahan pada unsur-unsur vertikal akibat gempa diperhitungkan pada perencanaan struktur tersebut.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Bangunan bawah yang dimaksud disini seperti pondasi.
Pondasi merupakan titik sentuh pertama bila terjadi gempa, karena langsung berkaitan dengan tanah.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan penurunan merata adalah penurunan secara bersama, sehingga tidak ada bagian yang rusak dan patah.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Bangunan atas yang dimaksud adalah bagian bangunan yang langsung kelihatan, yaitu mulai dari bagian pangkal kolom hingga atap bangunan. Lendutan boleh asal tidak melebihi lendutan yang diizinkan dalam peraturan konstruksi.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan satu kesatuan yang utuh misalnya hubungan antara balok dan kolom.

Ayat (4)

Agar bangunan atas dapat meneruskan gaya ke struktur bawah, maka hubungan antara bangunan atas dan bawah harus direncanakan dengan baik khususnya terhadap pengaruh gaya horizontal seperti gaya gempa.

Ayat (5)

Hubungan antara bangunan atas dan bawah yang direncanakan dengan baik misalnya dengan memberikan angkur.

Pasal 33

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pendetailan struktur bangunan gedung terutama pada detail sambungan. Pendetailan sambungan dilakukan pada beton, konstruksi kayu, dan baja dengan memperhatikan panjang penyaluran yang sesuai dengan SNI.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Jenis pengikat disesuaikan dengan bahan struktur, misalnya konstruksi baja, menggunakan baut, las, dan keeling.

Ayat (5)

Khusus instalasi mesin, harus memenuhi persyaratan khusus, karena menghasilkan getaran dan kebisingan.

Pasal 34

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sesuai dengan zonasi gempa didaerah ini, pembesian pondasi dan kolom lantai dasar dibuat menerus dan tidak boleh ada sambungan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Sebelum dilakukan penambahan bangunan gedung, tempat sambungan dilindungi dari pengaruh luar yang bersifat merugikan.

Pasal 35

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung monumental adalah bangunan-bangunan yang besar, tinggi, dengan tampilan bangunan yang baik, bukan tugu.

Ayat (2)

Misalnya pengaturan ruangan dan fisilitas penunjang lainnya serta kemungkinan adanya beban-beban tambahan akibat fungsinya sebagai tempat evakuasi.

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Misalnya *International Electrical Committee Standard.*

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Misalnya generator, yang dayanya disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan ventilasi alami adalah suatu lubang/ bukaan yang dapat mewadahi sirkulasi angin, tanpa peralatan mekanis.
Yang dimaksud dengan venitlasi buatan adalah bukaan yang dapat mewadahi sikulasi angin dengan menggunakan peralatan mekanis persyaratannya antara lain.

Ayat (2)

Misalnya seperti gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (*basement*) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

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

Pasal 44

Ayat (1)

Pencahayaan alami berupa bukaan pada bidang dinding, dinding tembus cahaya, dan/atau atap tembus cahaya.

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)

Cukup jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sumber air lainnya dapat berupa air tanah, air permukaan, air hujan, dll.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Penyediaan air bersih secara komunal dilayani melalui *hydrant* umum.

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Cukup jelas

Pasal 52

Ayat(1)

Huruf a

Pertimbangan fungsi ruang ditinjau kepentingan public atau pribadi, dan efesien pencapaian ruang.

Huruf b

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll.)
Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Ayat (2)

Huruf a

Pertimbangan agar didapat dimensi yang memberikan kenyamanan pengguna dalam melakukan kegiatannya.

Huruf b

Sirkulasi antar ruang horizontal antara lain lantai berjalan (*travelator*), koridor dan/atau *hall* ; dan sirkulasi antar ruang vertikal, antara lain *ramp*, tangga, tangga berjalan/escalator, lantai berjalan (*travelator*) dan/atau lift.

Huruf c

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga/pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran, dll).
Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Pengaturan temperatur dan kelembaban udara dapat menggunakan peralatan pengkondisian udara (*Air Conditioning*).

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas

Huruf b

Potensi ruang luar bangunan gedung seperti bukit, ruang terbuka hijau, sungai, danau, dsb, perlu dimanfaatkan untuk mendapatkan kenyamanan pandangan dalam bangunan gedung.

Huruf c

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lift, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.
Untuk mendapatkan tingkat Kenyamanan terhadap getaran yang diakibatkan oleh kegiatan dan/atau penggunaan peralatan dapat diatasi dengan mempertimbangkan penggunaan system peredam getaran, baik melalui pemilihan system konstruksi, pemilihan dan penggunaan bahan, maupun dengan pemisahan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup jelas

Pasal 58

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Terutama untuk bangunan / ruangan yang digunakan oleh pengguna dengan jumlah yang besar seperti ruang pertemuan, ruang kelas, ruang ibadah, tempat pertunjukan, dan koridor, pintunya harus membuka kearah luar.

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Pemerintah kota dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung, dapat menetapkan penggunaan lift pada bangunan gedung dengan ketinggian dibawah 5 (lima) lantai.
Pemilik bangunan gedung dengan ketinggian bangunan gedungnya di bawah 5 (lima) lantai, yang bermaksud menyediakan lift, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lift yang berlaku.

Ayat (10)

Cukup jelas

Ayat (11)

Shaft (ruang luncur) lift kebakaran harus tahan api.

Ayat(12)

Cukup jelas

Ayat(13)

Cukup jelas

Pasal 59

Ayat (1)

Untuk bangunan gedung bertingkat, sarana jalan keluar termasuk penyediaan tangga darurat/kebakaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat termasuk menyediakan rencana tindak darurat penanggulangan bencana pada bangunan gedung.
Bangunan tertentu misalnya: jumlah penghuni diatas 500 orang luas di atas 5.000 m^2, ketinggian diatas 8 (delapan) lantai.

Pasal 60

Cukup jelas

Pasal 61

Cukup jelas

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Cukup jelas

Pasal 64

Ayat (1)

Pelaksanaan pembangunan rumah tinggal sederhana dapat dilaksanakan sendiri oleh pemilik bangunan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti desain dan bangun *(desain build)*, bangun guna serah *(build, operate, and trnaser/BOT)*, dan bangun milik guna *(build, operate, own/BO)*.

Ayat (4)

Rancangan (rencana teknis) bangunan gedung dibuat oleh tenaga ahli perancangan bangunan dengan arsitek.

Pasal 65

Cukup jelas

Pasal 66

Cukup jelas

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Huruf a

Misalnya bangunan gedung akan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya, mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya, atau bangunan-bangunan yang telah ada, dan dapat menyebabkan terganggunya rencana jalan yang telah ditetapkan oleh pemerintah kota.

Huruf b

Cukup jelas

Huruf c

Cukup jelas

Huruf d

Cukup jelas

Huruf e

Cukup jelas

Huruf f

Cukup jelas

Pasal 71

Ayat (1)

Misalnya bangunan gedung akan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya, mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya, atau bangunan-bangunan yang telah ada, dan dapat menyebabkan terganggunya rencana jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dokumen perancangan bangunan untuk rumah tinggal sederhana dibuat tidak serumit atau selengkap bangunan gedung lainnya.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 72

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh menteri disesuaikan dengan kebutuhan dan intensitas permasalahan yang ditangani.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Jumlah anggota tim ahli bangunan gedung ditetapkan ganjil dan jumlahnya disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung dan substansi teknisnya.
Setiap unsur / pihak yang menjadi tim ahli bangunan gedung diwakili oleh 1 (satu) orang sebagai anggota.
Instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis dibidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah kota (dinas teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung) dan/atau pemerintah (departemen teknis yang bertanggung jawab dalam bidang pembinaan bangunan gedung, dalam hal pertimbangan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus), serta masing-masing diwakili 1 (satu) orang.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan tidak menghambat proses pelayanan perizinan adalah pertimbangan teknis diberikan tanpa harus menambah waktu yang telah ditetapkan dalam prosedur atau ketentuan perizinan.

Ayat (6)

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarancangan bangunan gedung.
Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis keandalan bangunan gedung dilakukan minimal terhadap dokumen pengembangan rancangan bangunan gedung.

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Ayat (1)

Pengaman lainnya misalnya jaring-jaring pengaman, dsb.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan prasarana / sarana kota yaitu utilitas kota, misalnya jaringan / gardu listrik, jaringan / panel telepon, pipa air, pipa gas, dsb.
Yang dimaksud dengan instansi yang berwenang misalnya PLN, PDAM, Telkom, PN gas, dsb.

Pasal 76

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikat keahlian sesuai peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi yang mempunyai sertifikat keahlian sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
Pemerintah kota melakukan pengawasan konstruksi melalui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan sertifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.
Pemerintah kota dapat melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung yang memiliki indikasi pelanggaran terhadap izin mendirikan bangunan dan/atau pelaksanaan konstruksi yang membahayakan lingkungan.

Ayat (2)

Dalam pengawasan dilakukan sendiri oleh pemilik bangunan gedung, pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan terutama pada pengawasan mutu dan waktu.
Apabila pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, pengawasan pelaksanaan konstruksi meliputi mutu, waktu, dan biaya.
Hasil kegiatan pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa laporan kegiatan pengawasan, hasil kaji ulang terhadap laporan kemajuan pelaksanaan konstruksi, dan laporan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan setelah bangunan gedung selesai dilaksanakan oleh pelaksana konstruksi, sebelum diserahkan kepada pemilik bangunan gedung.

Apabila pengawasannya dilakukan oleh pemilik, maka pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung dilakukan oleh aparat pemerintah kota berdasarkan laporan pemilik kepada pemerintah kota bahwa bangunan gedungnya telah selesai dibangun.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 77

Ayat (1)

Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung untuk kepentingan umum misalnya: hotel, perkantoran, mal, apartemen.
Pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung, bencana alam, dan/atau huru hara selama pemanfaatan bangunan gedung.
Program pertanggungan antara lain perlindungan terhadap asset dan pengguna bangunan gedung.
Kegagalan bangunan gedung dapat berupa keruntuhan konstruksi dan/atau kebakaran.

Pasal 78

Ayat(1)

Persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung, merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum dimanfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
Untuk bangunan gedung yang dari hasil pemeriksaan kelaikan fungsinya tidak memenuhi syarat, tidak dapat diberikan sertifikat laik fungsi, dan harus diperbaiki dan /atau dilengkapi sampai memenuhi persyaratan kelaikan fungsi.
Yang dimaksud dengan rumah tinggal tunggal sederhana adalah rumah tinggal tunggal tidak bertingkat dengan total luas lantai maksimum 120 m^2.
Dalam hal rumah tinggal tunggal sederhana dan rumah tinggal deret sederhana dibangun oleh pengembang harus memberikan jaminan kelaikan fungsi bangunan gedung dalam bentuk sertifikat laik fungsi yang tidak perlu diperpanjang masa berlakunya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Dalam hal pada suatu lingkungan atau kawasan terdapat banyak bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan, maka kawasan tersebut dapat ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 89

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Pemilik dan/atau pengguna, yang bangunan gedungnya diidentifikasikan dan ditetapkan untuk dibongkar, dalam melakukan pengkajian teknis dapat dengan menunjukan hasil pengkajian teknis dan/atau hasil pemeriksaan berkala yang terakhir dilakukan.
Pemerintah kota melakukan pengkajian teknis terhadap rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat dengan memberdayakan kemampuan dan meningkatkan peran serta bekerja-sama dengan asosiasi penyedia jasa konstruksi bangunan gedung.

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Pasal 90

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Terbitnya surat penetapan pembongkaran sekaligus mencabut sertifikat laik fungsi yang ada.
Penetapan pembongkaran bangunan gedung tertentu dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat timahali bangunan gedung dan hasil dengan pendapat publik.

Ayat(4)

Dalam hal pemilik rumah tinggal mengajukan pemberitahuan secara tertulis untuk membongkar bangunan gedungnya untuk diperbaiki, diperluas dan /atau diubah fungsinya, maka dengan terbitnya izin mendirikan bangunan gedung yang baru secara otomatis mengubah data pada surat bukti kepemilikannya.
Dalam hal bangunan gedung rumah tinggal tersebut dibongkar seluruhnya dan tidak untuk dibangun kembali, maka pemberitahuan tersebut sekaligus merupakan pemberitahuan untuk penghapusan surat bukti kepemilikan bangunan gedungnya.

Pasal 91

Ayat (1)

Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung dalam pelaksanaan pembongkaran adalah penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang mempunyai pengalaman dan kompetensi untuk membongkar bangunan gedung, baik secara umum maupun secara khusus dengan menggunakan peralatan dan/atau teknologi tertentu, misalnya dengan menggunakan bahan peledak.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Pencabutan surat persetujuan berarti penghidupan kembali data kepemilikan bangunan gedung.

Pasal 92

Ayat (1)

Rencana teknis pembongkaran terdiri atas konsep dan gambar rencana pembongkaran, gambar detail pelaksanaan pembongkaran, rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) pembongkaran, jadwal, metode, dan tahapan pembongkaran, rencana pengamanan lingkungan, serta rencana lokasi tempat pembuangan limbah pembongkaran.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Dalam hal pembongkaran berdasarkan usulan dari pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, maka sosialisasi dan pemberitahuan tertulis pada masyarakat disekitar bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung bersama-sam dengan pemerintah kota.

Ayat(4)

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Ayat (1)

Masyarakat ikut melakukan pemantauan dan menjaga ketertiban terhadap pemanfaatan bangunan gedung termasuk perawatan dan / atau pemugaran bangunan gedung dan lingkugannya yang dilindungi dan dilestarikan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Materi masukan, usulan, dan pengaduan dalam peneyelenggaraan bangunan gedung meliputi identifikasi ketidak laikan fungsi,

dan/atau tingkat gangguan dan bahaya yang ditimbulkan, dan/atau pelanggaran ketentuan perizinan, dan lokasi bangunan gedung, serta kelengkapan dan kejelasan data pelapor.
Masukan, usulan, dan pengaduan tersebut disusun dengan dasar pengetahuan dibidang teknik pembangunan bangunan gedung, misalnya laporan tentang gejala bangunan yang berpotensi akan runtuh.

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 95

Untuk memperoleh dasar melakukan tindakan, pemerintah kota dapat memfasilitasi pengadaan penyedia jasa pengkajian teknis yang melakukan pemeriksaan lapangan.

Pasal 96

Ayat(1)

Menjaga ketertiban dalam penyelengaraan bangunan gedung dapat berupa menahan diri dari sikap dan perilaku untuk ikut menciptakan ketenangan, kebersihan, dan kenyamanan.
Mencegah perbuatan kelompok dilakukan dengan melaporkan kepada pihak berwenang apabila tidak dapat dilakukan secara persuasive dan terutama sudah mengarah ke tindakan kriminal.
Mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung seperti merusak, memindahkan, dan/atau menghilangkan peralatan dan perlengkapan bangunan gedung.
Mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung seperti menghambat jalan masuk kelokasi dan/atau meletakkan benda-benda yang dapat membahayakan keselamatan manusia dan lingkungan.

Ayat (2)

Instansi yang berwenang adalah instansi yang meyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang keamanan dan ketertiban.

Ayat(3)

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Masyarakat ahli dapat menyampaikan masukan teknis keahlian untuk peningkatan kinerja bangunan gedung yang responsif terhadap kondisi geografi, faktor-faktor alam, dan/atau lingkungan yang beragam. Masyarakat adat menyampaikan masukan nilai-nilai arsitektur bangunan gedung yang memiliki kearifan lokal dan norma tradisional untuk pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.
Masukan teknis keahlian adalah pendapat anggota masyarakat yang mempunyai keahlian dibidang bangunan gedung yang didasari ilmu pengetahuan dan teknologi (iptek) atau pengetahuan tertentu dari kearifan lokal terhadap penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk tinjauan potensi gangguan, kerugian dan/atau bahaya serta dampak negatif terhadap lingkungan.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 99

Ayat (1)

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 teknis tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Ayat(2)

Cukup jelas

Pasal 100

Ayat (1)

Pendapat dan pertimbangan masyarakat yang dimaksud berkaitan dengan:

a. Keselamatan yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat akibat dampak / bencana yang mungkin timbul.
b. Keamanan yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan rasa aman dalam melakukan aktivitasnya.
c. Kesehatan yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan kesehatan dan endemik.
d. Kemudahan yaitu upaya perlindungan kepada masyarakat terhadap kemungkinan gangguan mobilitas masyarakat dalam melakukan aktivitasnya, dan pelestarian nilai-nilai sosial budaya setempat.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 101

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan apabila dari hasil penyelenggaraan bangunan gedung telah terjadi dampak yang mengganggu/merugikan yang tidak diperkirakan pada saat perencanaan, pelaksanaan, dan/atau pemanfaatan.

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penyelenggara bangunan gedung termasuk masyarakat.

Pasal 104

Ayat (1)

Penyusunan dan penyebarluasan pengaturan yang bersifat nasional dilakukan oleh pemerintah, sedangkan yang bersifat lokal dilakukan oleh pemerintah kota.
Pemerintah dapat bekerjasama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung ditingkat nasional dalam menyusun peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung, dengan mempertimbangkan pendapat para penyelenggara bangunan gedung melalui konsultasi publik, sosialisasi, atau dengan cara lain.

Ayat (2)

Bentuk pertimbangan pendapat pemerintah kota dapat berupa informasi tertulis mengenai kondisi geografis, ekonomi, sosial, budaya, dan kearifan lokal.
Bentuk pertimbangan pendapat penyelenggara bangunan gedung dapat berupa informasi tertulis baik mengenai metode membangun yang tepat guna, penggunaan bahan bangunan lokal, maupun kapasitas / kemampuan penyelenggara bangunan gedung.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Ketentuan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu memenuhi persyaratan bangunan gedung oleh Pemerintah Kabupaten dituangkan dalam peraturan daerah.

Huruf a

Pendampingan pembangunan dapat dilakukan melalui kegiatan penyuluhan, bimbingan teknis, pelatihan, dan pemberian tenaga pendampingangan teknis kepada masyarakat.

Huruf b

Pemberian bantuan percontohan rumah tinggal dapat dilakukan melalui pemberian stimulant berupa bahan bangunan yang dikelola bersama oleh kelompok masyarakat secara bergulir.

Huruf c

Bantuan penataan bangunan gedung dan lingkungan dapat dilakukan melalui penyiapan rencana penataan bangunan dan lingkungan serta penyediaan prasarana dan sarana dasar permukiman.

Pasal 107

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengawasan oleh masyarakat mengikuti mekanisme yang dtetapkan oleh Pemerintah Kabupaten.
Pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang bangunan gedung yang melibatkan peran masyarakat berlangsung pada setiap tahapan penyelenggaraan bangunan gedung.
Pemerintah Kabupaten dapat mengembangkan sistem pemberian penghargaan untuk menigkatkan peran masyarakat yang berupa tanda jasa dan/atau insentif.

Pasal 108

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Nilai total bangunan gedung ditetapkan oleh tim ahli bangunan gedung berdasarkan kewajaran harga.

Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 111

Ayat (1)

Apabila kemudian diberikan izin mendirikan bangunan gedung, dan bangunan gedung yang sedang dibangun tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan gedung yang diberikan, maka pemilik bangunan gedung diharuskan untuk menyesuaikan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Pendataan termasuk pendaftaran bangunan gedung yang telah berdiri dan memperoleh izin mendirikan bangunan gedung sebelum diberlakukannya *qanun*, ini dilakukan bersamaan dengan pemberian sertifikat laik fungsi setelah bangunan gedung yang bersangkutan diperiksa kelaikan fungsinya oleh pengkaji teknis.

Pasal 118

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN KABUPATEN BIREUEN 2014 NOMOR 90

Salinan sesuai dengan aslinya
a.n. Sekretaris Daerah Kabupaten Bireuen
u.b. Asisten Pemerintahan
Kepala Bagian Hukum

M. ZUBAIR, S.H., M.H.
Pembina Tk. I, IV /b
NIP. 19691127 199603 1 006