QANUN KABUPATEN NAGAN RAYA
NOMOR 10 TAHUN 2011

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM

DENGAN RAHMAT ALLAH SWT

BUPATI NAGAN RAYA,

Menimbang :

a. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung;

b. bahwa agar gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;

c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b, perlu menetapkan dalam sebuah Qanun.

Mengingat :

1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186);
3. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 77, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3344);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3419);
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);
7. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
8. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyandang Cacat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 9, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3670);

Dipindai dengan CamScanner

9. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
10. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3833):
11. Undang-undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Propinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3893);
12. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
13. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Barat Daya, Kabupaten Gayo Lues, Kabupaten Aceh Jaya, Kabupaten Nagan Raya dan Kabupaten Aceh Tamiang di Provinsinsi Nanggroe Aceh Darussalam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 17, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4179);
14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah 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):
15. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
16. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
17. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
18. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Pelaksanaan Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara JRepublik Indonesia Tahun 1983 Nomor 36, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3258);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1987 tentang Izin Usaha Industri. (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3352);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);

Dipindai dengan CamScanner

23. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3395);
24. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggara Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3956);
25. Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 2000 tentang Penyelenggara Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3956);
26. Peraturan Pemerintah Nomor 105 Tahun 2000 tentang Pengelolaan dan Pertanggungjawaban Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 2002, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4022);
27. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
28. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1996 tentang Kawasan Industri;

Dengan persetujuan bersama :

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN NAGAN RAYA
DAN
BUPATI KABUPATEN NAGAN RAYA

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : QANUN KABUPATEN NAGAN RAYA TENTANG BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten adalah Kabupaten Nagan Raya;
2. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Nagan Raya;
3. Bupati adalah Bupati Nagan Raya;
4. Dinas adalah Dinas Tata Kota dan Perumahan Kabupaten Nagan Raya;
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Kota dan Perumahan Kabupaten Nagan Raya;
6. Bagian Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut BWK, merupakan pembagian kawasan fungsi Kabupaten yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Nagan Raya;
7. Peta adalah suatu benda yang terbuat dari kertas atau sejenisnya yang memuat gambar mengenai suatu lokasi/wilayah dengan skala tertentu yang dapat memberikan informasi mengenai batas-batas wilayah dengan menunjukkan adanya jalan, sungai, gunung, daratan, lautan, termasuk peta kabupaten, peta kecamatan, peta Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW), peta Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) Kawasan, peta Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) dan peta Rencana Teknik Ruang Kota (RTRK) atau site plan;
8. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
9. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun;

Dipindai dengan CamScanner

10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun;
11. Rangunan sementara adalah bangunan yang ditinjau dari konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun;
12. Kavling/pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan;
13. 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;
14. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi;
15. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik 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;
16. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/persil;
17. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/persil;
18. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/persil;
19. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan;
20. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan untuk mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehab bangunan gedung;

BAB II
FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 2

(1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kota meliputi fungsi hunian, pemerintahan, keagamaan, usaha, sosial dan budaya serta fungsi khusus;
(2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, dan rumah tinggal sementara;
(3) Bangunan gedung fungsi pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan untuk kegiatan pemerintahan;
(4) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi mesjid, meunasah, mushalla, gereja, pura, vihara dan kelenteng;
(5) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan pergudangan;
(6) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum;
(7) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan atau mempunyai risiko bahaya tinggi dan penetapannya dilakukan oleh menteri yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait; dan
(8) Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 3

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Qanun tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Nagan Raya;
(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Nagan Raya dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan; dan
(3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Kabupten Nagan Raya.

BAB III
KLASIFIKASI BANGUNAN

Pasal 4

(1) Menurut konstruksinya, bangunan di Kabupaten Nagan Raya diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan permanen;
   b. bangunan semi permanen; dan
   c. bangunan sementara.

(2) Menurut wilayahnya, bangunan di Kabupaten Nagan Raya diklasifikasikan sebagai berikut:
   a. klasifikasi I yaitu bangunan yang berada di Bagian Wilayah Kabupaten/ Kota (BWK) pusat kota Kabupaten;
   b. klasifikasi II yaitu bangunan yang berada di antara BWK pusat kota Kabupaten dan kawasan perbatasan kota Kabupaten;
   c. klasifikasi III yaitu bangunan yang berada di sepanjang kawasan perbatasan kota Kabupaten; dan
   d. bangunan di kawasan khusus/ tertentu yaitu bangunan yang berada pada kawasan yang dianggap mempunyai nilai sejarah atau budaya yang ketetapannya akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati;

(3) Menurut lokasinya, bangunan di Kabupaten/ Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan di tepi jalan arteri primer;
   b. bangunan di tepi jalan arteri sekunder;
   c. bangunan di tepi jalan kolektor;
   d. bangunan di tepi jalan lokal;
   e. bangunan di tepi jalan-jalan lingkungan;
   f. bangunan di tepi sungai yang telah bertanggul; dan
   g. bangunan di tepi pantai, rawa dan tambak serta sungai yang tidak bertanggul.;

(4) Menurut ketinggiannya, bangunan di Kabupaten/ Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai);
   b. bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan empat lantai); dan
   c. bangunan bertingkat tinggi (lima lantai keatas);

(5) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kabupaten/ Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan kecil dengan luas kurang dari 100 m^2;
   b. bangunan menengah dengan luas 100-500 m^2; dan
   c. bangunan besar dengan luas di atas 500 m^2;

(6) Menurut statusnya, bangunan di Kabupaten/ Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
   a. bangunan pemerintah;
   b. bangunan swasta/pribadi.

Dipindai dengan CamScanner

BAB IV
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 5

(1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan dan atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku;
(2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan;
(3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung layak fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya; dan
(4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi

Pasal 6

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi, yang meliputi :
   a. status hak atas tanah, dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tan
   b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
   c. izin mendirikan bangunan gedung.
(2) Pemerintah Kabupaten Nagan Raya melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 7

(1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) butir a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan/ kepemilikan tanah, seperti Hak Milik, Hak Guna Bangunan, Hak Guna Usaha, Hak Pengelolaan, dan Hak Pakai atau yang dibuktikan dengan akta jual beli atau akta/bukti kepemilikan lainnya yang sah; dan

(2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) butir a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Pasal 8

(1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) butir b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten Nagan Raya; dan
(2) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam Qanun ini.

Pasal 9

(1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud pada Pasal 6 ayat (1) butir c adalah surat bukti dari Pemerintah Kabupaten Nagan Raya bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Nagan Raya; dan
(2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Nagan Raya, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib bangunan.

Dipindai dengan CamScanner

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 10

(1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
   a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW);
   b. Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kota (RDTR); dan
   c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas Tata Kota dan Perumahan: dan
(3) Dinas menyediakan informasi kepada masyarakat tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya.

Pasal 11

(1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;
(2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) 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;
(3) Ketentuan besarnya KDB dalam ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota dan atau Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
(4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB, maksimum 80%.

Pasal 12

(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; dan
(2) Ketentuan besarnya KLB dalam ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota atau sesuai dengan ketentusn peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 13

(1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/ resapan air permukaan tanah;
(2) Ketentuan besarnya KDH dalam ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
(3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30%.

Pasal 14

(1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.
(2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Instansi Teknis terkait dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan serta keserasian dengan lingkungannya.
(3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 15

(1) Garis Sempadan dinding bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/ tepi sungai/ tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan/ lebar sungai/ kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/ kawasan;
(2) Letak Garis Sempadan dinding bangunan terluar seperti yang disebutkan dalam ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik Jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar;

Dipindai dengan CamScanner

(3) Letak garis sempadan dinding bangunan terluar seperti yang disebutkan dalam ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dan garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan dan 50 meter untuk bangunan gedung ditepi danau/ sungai;
(4) Besarnya garis sempadan pantai/ danau/ sungai selain yang diatur dalam ayat (3) ditetapkan oleh Bupati setelah mendengar pertimbangan para ahli;
(5) Untuk lebar jalan/ sungai yang kurang dari 5 meter letak garis sempadan adalah 4 meter dihitung dari tepi jalan/pagar;
(6) Letak garis sempadan dinding bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kavling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
(7) Garis terluar suatu tritisan/oversteck yang menghadap kearah tetangga tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga; dan
(8) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berhimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritisan/oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.

Pasal16

(1) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga; dan
(2) Garis Sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 17

(1) Jarak antara massa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4 meter;
(2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak massa/blok bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 4 (empat) meter dan 2 (dua) meter dengan batas kavling;
(3) Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 meter; dan
(4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 18

(1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa;
(2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya;
(3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung; dan
(4) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 19

(1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas;
(2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan;
(3) Setiap bangunan baik langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan; dan
(4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu yang mempunyai sungai dengan lebar >50 m, pembangunan bangunan diatasnya harus dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 20

(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 dengan 100 hektar wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan

(3) Pembangunan gedung yang tidak menimbulkan dampak besar dan penting atau skala/besarnya kurang dari 100 hektar namun menimbulkan dampak bagi lingkungan wajib menyusun Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 21

(1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam suatu Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);

(2) Dalam menyusun RTBL Pemerintah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat; dan

(3) RTBL sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun atau disesuaikan.

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 22

(1) Setiap bangunan yang dibangun wajib mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur;

(2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung;

(3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku;

(4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku; dan

(5) Dinas mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun, baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 23

(1) Penambahan lantai dan atau tingkat pada suatu bangunan hanya dapat dilakukan bila memenuhi persyaratan teknis bangunan dan masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota serta tidak melebihi KLB; dan

(2) Penambahan lantai dan atau tingkat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), harus serasi dengan lingkungannya.

Pasal 24

(1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum dan bangunan industri harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif; dan

(2) Pemenuhan pesryaratan 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)/SKBI tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung; dan
   d. Ketentuan atau standar lain yang berlaku.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 25

(1) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya;
(2) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang bahan bangunan yang berlaku; dan
(3) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.

Pasal 26

(1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku;
(2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan;
(3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang; dan
(4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27

(1) Setiap bangunan harus memiliki saluran pembuangan air hujan hingga ke saluran umum kota;
(2) Jika saluran umum kota sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) belum tersedia ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas;
(3) Saluran air hujan sebagaimana dimaksud dalam ayaf (1) harus dibuat dalam tiap-tiap perkarangan dengan memiliki ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik;
(4) Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka; dan
(5) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku

Pasal 28

(1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup serta sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku;
(2) Pembuangan air kotor dimaksud dalam ayat (1), kecuali air kotor dari WC dapat diairkan ke saluran umum kota;
(3) Jika saluran sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) belum tersedia, ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas;
(4) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/diakibatkan oleh suatu kondisi tanah; dan
(5) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 29

(1) Setiap pembangunan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin;

Dipindai dengan CamScanner

(2) Dalam hal pada lingkungan di daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh petugas Kebersihan;
(3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk Kantor Kebersihan maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya; dan
(4) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar yang berlaku.

Pasal 30

(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 minimal seluas 5% dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
(6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat;
(7) Penempatan fan 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; dan
(9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya.pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 31

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan atau buatan sesuai dengan fungsinya;
(2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan;
(3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang didalam bangunan gedung;
(4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangun gedung dengan mempertimbangkan efesiensi dan konservasi energi yang digunakan; dan
(5) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 32

(1) Setiap bangunan gedung hams memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung;
(2) Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia; dan
(3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampan serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 33

(1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pinlu dan atau koridor antar ruang
(2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung; dan
(3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

(1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ramp dan sejenisnya serta lift dan atau tangga berjalan dalam bangunan gedung
(2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengah yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna;
(3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku;
(4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 5 harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung; dan
(5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 35

(1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal;
(2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas; dan
(3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 36

(1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pada 32 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung kecuali rumah tinggal;
(2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya; dan
(3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 37

(1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada Pasal 32 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum; dan
(2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.

Dipindai dengan CamScanner

Bagian Kelima
Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

Pasal 38

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

Bagian Keenam
Persyaratan Instalasi Listrik

Pasal 39

Sistem dan penempatan instalasi listrik arus kuat harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan yang berlaku.

Pasal 40

(1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku;
(2) Bangunan yang menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik selain dari PLN atau menggunakan pembangkit tenaga listrik darurat penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku; dan
(3) Bangunan dan ruang khusus yang tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

Pasal 41

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

Pasal 42

(1) Instalasi Listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh inslansi yang berwenang; dan
(2) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada PLN.

Bagian Ketujuh
Persyaratan Instalasi Penangkal Petir

Pasal 43

Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain. yang berlaku.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 44

(1) Instalasi penangkal petir harus dapat melindungi bangunan, peralatan, termasuk juga manusia yang ada di dalamnya;
(2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan nilai estetika/ arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif;
(3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala; dan
(4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka instalasi penangkal petirnya harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.

Pasal 45

Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir; harus diadakan pemeriksaan segera dan dilaksanakan perbaikan terhadap instalasi bangunan yang mengalami kerusakan.

Bagian Kedelapan
Persyaratan Instalasi-instalasi Lain

Pasal 46

Instalasi lain yang belum diatur dalam Qanun ini wajib mengikuti ketentuan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, bangunan dan lingkungannya.

Pasal 47

Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plumbing serta instalasi lainnya wajib dikerjakan secara-aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

BAB V
PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA
Bagian kesatu
Perumahan Sederhana

Pasal 48

Pembangunan lingkungan perumahan hanya boleh dilakukan di lokasi yang telah diperuntukkan dan disetujui untuk perumahan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah.

Pasal 49

Penentuan lokasi perumahan wajib didahului dengan penelitian awal tentang geologi, topografi dan lingkungan.

Pasal 50

Perencanaan dan pembangunan lingkungan perumahan wajib mempertimbangkan kemungkinan penggabungan prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas sosial yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara keseluruhan.

Pasal 51

Perencanaan dan pembangunan lingkungan ini harus dapat memberikan keseimbangan sosial dan dapat memberikan kesempatan untuk membina individu dan keluarga sejahtera
Bagian Kedua Kriteria Pemilihan Lokasi

Pasal 52

(1) Pembangunan perumahan baru minimum 50 (lima puluh) unit rumah wajib dilengkapi prasarana lingkungan, fasilitas umum dan fasilitas social; dan

Dipindai dengan CamScanner

(2) Dalam hal pembangunan perumahan bergabung dengan suatu lingkungan perumahan yang sudah teratur dan tersedia prasarana lingkungan, fasiliitas umum dan fasilitas sosialnya maka banyaknya rumah dapat diperkenankan lebih dari 50 (lima puluh) unit.

Pasal 53

(1) Lingkungan perumahan harus bebas dari pencemaran air. pencemaran udara, dan kebisingan, baik yang berasal dari sumbsr daya buatan atau dari sumber daya alam;
(2) Lingkungan perumahan terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni; dan
(3) Kondisi tanah lingkungan perumahan harus bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15% (nol sampai dengan lima belas persen).

Bagian Ketiga
Kepadatan Lingkungan

Pasal 54

Kepadatan bangunan rumah sederhana tidak bersusun dalam suatu lingkungan perumahan tidak boleh melebihi 50 (lima puluh) unit rumah/ha.

Pasal 55

Maksimum luas persil perencanaan yang tertutup bangunan adalah 40% (empat puluh persen) dari seluruh luas lingkungan perumahan.

Pasal 56

Khusus untuk pembangunan lingkungan perumahan dengan jumlah kurang dari 50 (lima puluh) rumah, maka daerah yang boleh didirikan rumah dapat diperluas menjadi maksimum 70% (tujuh puluh-persen) dari seluruh luas lingkungan perumahan.

Bagian Keempat
Prasarana Lingkungan Perumahan

Pasal 57

Setiap lingkungan perumahan wajib dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah yang memenuhi syarat berdasarkan normalisasi teknik yang berlaku.

Pasal 58

(1) Sistem pembuangan air limbah sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 57 dapat dilakukan dengan pembuatan tangki septic;
(2) Dalam hal tidak memungkinkan pembuatan tangki septik untuk pembuangan air limbah, setiap lingkungan perumahan wajib dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan yang disambungkan pada sistem pembuangan air limbah kota atau dengan pengolahan mandiri;
(3) Sistem pembuangan air limbah kota dan sistem pembuangan air limbah lingkungan harus dapat melayani kebutuhan pembuangan seluruh limbah dari lingkungan perumahan;
(4) Dalam hal lingkungan perumahan memiliki unit pengolahan air limbah mandiri sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, maka air limbah sebelum dibuang ke perairan terbuka harus melalui sistem pengolahan; dan
(5) Pembuangan air limbah tidak boleh mengakibatkan pencemaran lingkungan.

Pasal 59

(1) Setiap perumahan wajib mempunyai saluran pembuangan air hujan;
(2) Saluran pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) wajib direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 5 (lima) tahunan dan daya serap tanah; dan
(3) Saluran pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal ini dapat berupa saluran terbuka atau saluran tertutup

Dipindai dengan CamScanner

Bagian Kelima
Fasilitas Umum

Pasal 60

(1) Setiap pembangunan perumahan wajib dilengkapi dengan prasarana air bersih; dan
(2) Penyediaan air bersih dapat dengan membuat sumur pompa.

Pasal 61

(1) Setiap pembangunan perumahan wajib dilengkapi dengan sistem pembuangan sampah yang aman sesuai dengan kebutuhan;
(2) Sistem Pengumpulan Sampah lingkungan perumahan harus memiiiki fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga dan tempat pengumpulan sampah lingkungan; dan
(3) Pembuatan fasilitas pengumpulan s'ampah rumah tangga dan tempat pengumpulan sampah lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mempertimbangkan jumlah dan banyaknya buangan sampah, dibuat dari bahan kedap air, serta ditempatkan pada lokasi yang mudah dicapai oleh petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.

Pasal 62

(1) Setiap unit bangunan Rumah Sangat Sederhana harus mendapatkan daya listrik dalam batas tertentu minimum untuk keperluan penerangan;
(2) Sumber daya listrik untuk perumahan sederhana dapat disediakan oleh sumber daya dari jaringan PLN atau diusahakan secara mandiri;
(3) Apabila penyediaan sumber daya listrik dilakukan secara mandiri maka ketentuan pembangunan jaringan listrik wajib mengikuti ketentuan jaringan yang berlaku pada PLN; dan
(4) Jalan umum pada lingkungan perumahan wajib diberi penerangan dengan persyaratan-persyaratan yang sesuai dengan standar lingkungan.

Bagian Keenam
Fasilitas Sosial

Pasal 63

(1) Setiap pembangunan perumahan wajib menyediakan lahan untuk fasilitas social;
(2) Jenis Fasilitas Sosial yang wajib'- disediakan dalam lingkungan perumahan sederhana sekurang-kurangnya terdiri dari:
    a. Fasilitas pendidikan taman kanak-kanak;
    b. Fasilitas peribadatan;
    c. Fasilitas olah raga; dan
    d. Taman bermain anak-anak.
(3) Fasilitas sosial dapat digunakan oleh satu lingkungan saja atau juga digunakan oleh beberapa lingkungan perumahan; dan
(4) Penyediaan lahan untuk fasilitas sosial disediakan secara bersama oleh para pengembang di bawah koordinasi Instansi Teknis Terkait.

BAB VI
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Pertama
Umum

Pasal 64

(1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran;
(2) Dalam penyelenggaiaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab IV;
(3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung; dan
(4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Dipindai dengan CamScanner

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 65

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya;
(2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain;
(3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung; dan
(4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kabupaten Nagan Raya dalam bentuk izin mendirikan bangunan kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 66

(1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman;
(2) Perencanaan bangunan dua lantai dilakukan oleh konsultan/orang yang ahli yang telah mendapatkan sertifikat dari usaha profesi;
(3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan usaha yang telah mendapat sertifikat sesuai dengan kualifikasi dan klasifikasinya;
(4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
(5) Perencanaan bangunan gedung terdiri atas perencanaan arsitektur perencanaan konstruksi, perencanaan utilitas yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS); dan
(6) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ayat (2) dan ayat (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
    a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Instansi terkait;
    b. Pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan antara lain :
        1. memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;
        2. pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
        3. memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
        4. memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m^2;
        5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
        6. memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 67

(1) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Nagan Raya setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli;
(2) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten Nagan Raya setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli; dan
(3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) bersifat *adhoc* terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 68

(1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan gedung sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli;
(2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan gedung dengan luas lebih dari 2000 m^2 atau bertingkat lebih dari dua lantai dan dengan luas lebih dari 1000 m^2 bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan usaha yang memiliki sertifikat sesuai dengan kualifikasi dan klasifikasi yang dikeluarkan oleh asosiasi profesi;
(3) Dalam hal pelaksanaan pembangunan bangunan gedung terjadi kegagalan struktur, maka pembangunan harus dihentikan dan bangunan gedung dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan; dan

Dipindai dengan CamScanner

(4) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud dalam ayat (3), pasal ini ternyata tidak dapat diatasi dengan perbaikan dan dapat mengakibatkan penurunan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Pasal 69

(1) Setiap pelaksanaan pembangunan bangunan gedung harus diawasi oleh orang yang ahli/berpengalaman atau badan usaha/konsultan yang telah memiliki sertifikat badan usaha sesuai dengan kualifikasi dan klasifikasinya;
(2) Pengawasan pembangunan rumah tinggal satu lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman;
(3) Pengawasan pembangunan gedung dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman yang telah mendapat sertifikat dari asosiasi profesi;
(4) Pengawasan pembangunan gedung lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik Tiarus dilakukan oleh badan usaha/ konsultan yang telah mendapat sertifikat badan usaha sesuai dengan kualifikasi dan klasifikasinya; dan
(5) Pengawas bertanggung jawab bahwa.bangunan yang diawasinya memenuhi persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan

Pasal 70

(1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi;
(2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, Qanun ini;
(3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi; dan
(4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Keempat
Pelestarian

Pasal 71

(1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan;
(2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan;
(3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan atau karakter cagar budaya yang dikandungnya;
(4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan; dan
(5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Dipindai dengan CamScanner

Bagian Kelima
Pembongkaran

Pasal 72

(1) Bangunan gedung harus dibongkar apabila :
   a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
   b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya; dan
   c. dibangun nyata-nyata menyalahi Rencana Tata Ruang Kota.
(2) Bangunan gedung yang harus dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a. dan b ditetapkan oleh Bupati berdasarkan hasil pengkajian teknis;
(3) Pengkajian teknis.bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung; dan
(4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 73

(1) Bupati memerintahkan pemilik bangunan gedung untuk membongkar bangunan sebagaimana dimaksudkan pada Pasal 72 ayat (1);
(2) Apabila setelah 30 hari perintah pembongkaran dimaksudkan dalam ayat (1) tidak diindahkan, Walikota berhak mengambil tindakan pembongkaran paksa atas biaya pemilik bangunan gedung;
(3) Terhadap bangunan gedung yang harus dibongkar karena ketentuan Pasal 72 ayat (1)c, jangka waktu dimaksudkan dalam ayat 2 adalah 7 hari;
(4) Dalam hal yang mendesak, Bupati dapat segera mengambil tindakan pembongkaran atas biaya pemilik dengan tidak periu memberitahukan secara tertulis; dan
(5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB VII
PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama
Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 74

(1) Setiap orang atau badan yang mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/ merehab banngunan gedung harus mendapat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dari Bupati;
(2) IMB diberikan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota; dan
(3) Bangunan yang didirikan, diperluas, dirubah, dan diperbaiki/direhab harus sesuai dengan izin yang diberikan.

Pasal 75

(1) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk; dan
(2) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan, pemohon harus meminta keterangan tentang arahan perencanaan, secara cuma-cuma kepada Instansi terkait tentang.rencana mendirikan/mengubah bangunan gedung yang meliputi:
   a. peruntukan lahan;
   b. Jumlah lantal/lapis bangunan gedung di atas/di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
   c. Garis sempadan yang berlaku;
   d. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
   e. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
   f. Koefisien Daerah Hijau (KDH);

Dipindai dengan CamScanner

g. Persyaratan-persyaratan bangunan gedung;
h. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan gedung; dan
i. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Pasal 76

Tatacara dan syarat-syarat untuk memperoleh IMB ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 77

(1) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima permohonan IMB yang lengkap harus memberikan keputusan menerima atau menolak permohonan izin Mendirikan Bangunan;
(2) Selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah berlakunya Izin Mendirikan Bangunan dan pemohon belum memulai pelaksanaan pekerjaannya maka Izin Mendirikan Bangunan batal dengan sendirinya;
(3) Dalam hal diluar kemampuan pemilik/pemegang izin atau karena alasan-alasan yang dapat diterima, atas permintaan pemilik/pemegang izin, Bupati dapat memperpanjang jangka waktu yang dimaksud dalam ayat (2) selama 6 (enam) bulan;
(4) Dalam hal pelaksanaan bangunan gedung sudah dimulai tetapi terhenti atau tidak diteruskan selama 3 (tiga) tahun berturut-turut, maka IMB yang telah diberikan harus ditinjau ulang; dan
(5) Izin Mendirikan Bangunan bagi bangunan sementara diberikan untuk jangka waktu paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 78.

(1) Bupati atas permintaan pemilik bangunan gedung dapat mengubah nama pemegang surat IMB; dan
(2) Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang beriaku.

Pasal 79

Permohonan IMB ditolak :
a. apabila bangunan gedung yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung seperti diatur pada Bab IV;
b. bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai degan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota;
c. apabila bangunan gedung akan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
d. apabila bangunan gedung akan mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
e. apabila rencana bangunan gedung tersebut menyebabkan terganggunya rencana jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
f. apabila adanya keberatan yang diajukan oleh penduduk minimal 10 (sepuluh) orang dan dibenarkan oleh Pemerintah;

Pasal 80

Izin Mendirikan Bangunan 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 gedung yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan;
c. Pemeliharaan bangunan gedung dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat Izin;
d. Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang ternak atau tanaman-tanaman dengan syarat sebagai berikut:
   1. ditempatkan dihalaman belakang;
   2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter.
e. Membuat kolam hias, taman, tiang bendera di halaman pekarangan rumah;

Dipindai dengan CamScanner

f. Membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
g. Mendirikan bangunan yang sifatnya sementara yang pendiriannya telah diperoleh Izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan; dan
h. Mendirikan perlengkapan bangunan yang perizinannya telah diperoleh selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 81

Dilarang mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehab bangunan apabila :
a. Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;
b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan dalam surat Izin Mendirikan Bangunan;
c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan; dan
d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Qanun ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Qanun ini;

Pasal 82

(1) Bupati dapat mencabut Surat Izin Mendirikan Bangunan apabila :
   a. Pemegang izin tidak menjadi yang berkepentingan lagi;
   b. dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal Izin itu diberikan pemegang Izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan;
   c. pekenaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
   d. Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru; dan
   e. Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
(2) Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati kepada Pemegang Izin disertai dengan alasan-alasannya; dan
(3) Sebelum Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) dikeluarkan, kepada pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.

Pasal 83

(1) Pemegang IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas tentang :
   a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;
   b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu mulai dikerjakan; dan
   c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
(2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat mulai dikerjakan setelah Instansi teknis terkait menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan lantai dasar dari permukaan jalan atau permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB;
(3) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dalam ayat (1) Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pemegang izin dapat memulai pekerjaannya; dan
(4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

Pasal 84

(1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemegang IMB diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat; dan
(2) Bilamana terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 85

(1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku;
(2) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk menyediakan air minum yang meinenuhi kesehatan lingkungan dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
(3) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai bila diperlukan; dan
(4) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan sekurang-kurangnya menyediakan 1 (satu) unit WC sementara, jika mempekerjakan sampai dengan 40 orang, untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 (satu) WC lagi.

Pasal 86

(1) Kepala Dinas Instansi teknsi terkait karena jabatannya menjadi pengawas bangunan dengan dibantu oleh tenaga teknik yang karena jabatannya menjadi pengawas pembantu;
(2) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan di lapangan dilakukan oleh pengawas sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 69;
(3) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemegang IMB wajib menempatkan salinan surat IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas; dan
(4) Petugas Dinas berwenang untuk ;
    a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
    b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS);
    c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan
    d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian" atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
        1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
        2. peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Pasal 87

(1) Setelah bangunan selesai, pemegang IMB wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
    a. berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
    b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawings);
    c. fotocopy tanda pembayaran retribusi.
(2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF); dan
(3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

Pasal 88

(1) Bangunan gedung yang telah selesai dibangun harus digunakan sesuai denganjenis peruntukan bangunan yang tercantum dalam IMB;
(2) Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik bangunan wajib mengajukan permohonan Izin Penggunaan Bangunan yang baru kepada Bupati;
(3) Kepala Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan yang tidak sesuai dengan jenis peruntukan bangunan yang ditentukan dalam IMB; dan
(4) apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 89

(1) Untuk bangunan gedung yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya;
(2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali;
(3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis;
(4) Dinas memberikan sertifikat laik fungsi apabila bangunan yang diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis; dan
(5) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan petugas Dinas dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan Sertifikat Laik Fungsi beserta lampirannya.

Bagian Kedua
Merobohkan Bangunan Oleh Pemilik

Pasal 90

(1) Pemilik bangunan atas inisiatif sendiri dapat merobohkan bangunan;
(2) Setiap orang atau badan yang akan merobohkan bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum harus mendapat izin dari Bupati;
(3) Kriteria pembongkaran. bangunan yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum yang dimsksud dalam ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Bupati; dan
(4) Permohonan Izin Merobohkan Bangunan harus memuat rencana merobohkan bangunan yang meliputi :
    a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
    b. tata cara merobohkan bangunan;
    c. hal-hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 91

(1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan;
(2) Ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) ini tidak berlaku bagi:
    a. bangunan sederhana;
    b. bangunan tidak bertingkat.
(3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
    a. system merobohkan bangunan;
    b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 92

Tatacara dan syarat-syarat untuk memperoleh Izin Merobohkan Bangunan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Pasal 93

(1) Dinas mengadakan penelitian atas permohonan merobohkan bangunan yang diajukan inengenai syarat-syarat administrasi, teknis dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat permohonan merobohkan bangunan diajukan; dan
(2) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 94

(1) Pekerjaan merobohkan bangunan.baru dapat dimulai paling cepat 5 (lima) hari kerja setelah izin diterima; dan
(2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan tata cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 95

(1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas Dinas;
(2) Petugas Dinas berwenang :
   a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
   b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam rekomendasi; dan
   c. melarang pemakaian perlengkapan, peralatan dan tata cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan serta memerintahkan mentaati tata cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB VIII
PENERTIBAN PEMBANGUNAN

Pasal 96

(1) Penertiban ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dan bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan IMB; dan
(2) Pelaksanaan penertiban terhadap kegiatan pembangunan dilakukan melalui tahapan-tahapan penerbitan surat pemberitahuan untuk mengurus IMB, surat peringatan, surat perintah penghentian, penyegelan, surat penntah bongkar, dan pembongkaran.

Pasal 97

(1) Surat Pemberitahuan untuk mengurus IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 96 ayat (2) dikeluarkan apabila:
   a. bangunan yang dibangun tidak menyimpang dengan RTRW Kota dan persyaratan teknis bangunan yang ditentukan dalam Qanun ini.
   b. bangunan yang dibangun belum memenuhi persyaratan teknis, tetapi masih dimungkinkan untuk diperbaiki.
(2) Dalam surat pemberitahuan untuk mengurus IMB sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1), disertai dengan perintah penghentian sementara;
(3) Pemilik bangunan harus mengurus IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak menerima Surat Pemberitahuan;
(4) Bupati memberikan peringatan tertulis kepada pemilik bangunan gedung yang tidak mengurus IMB dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (3);
(5) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak diindahkan, Bupati memerintahkan pemilik bangunan untuk membongkar bangunan gedung tersebut; dan
(6) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari pemilik bangunan gedung tidak mengindahkan perintah bongkar dimasudkan dalam ayat (3), Bupati berhak membongkar paksa atas biaya pemilik bangunan gedung.

Pasal 98

(1) Bangunan gedung yang dibangun tanpa IMB yang menyimpang dari RTRW Kota atau tidak memenuhi syarat teknis bangunan gedung yang ditentukan dalam Qanun ini harus dibongkar;
(2) Bupati mengeluarkan Surat perintah pembongkaran bangunan gedung yang dimaksudkan dalam ayat (1) dengan didahului surat Perintah penghentian pembangunan;
(3) Pembongkaran bangunan yang dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan oleh pemilik bangunan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterima Surat perintah pembongkaran; dan
(4) Dalam hal pemilik bangunan tidak mengindahkan ketentuan dalam ayat (3), Bupati melakukan pembongkaran paksa atas biaya pemilik bangunan gedung

Dipindai dengan CamScanner

Pasal 99

(1) Bangunan gedung yang dibangun menyimpang dari IMB diperintahkan untuk dihentikan dan harus disesuaikan kembali dengan persyaratan yang ditentukan dalam IMB; dan
(2) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterima surat perintah penghentian dan penyesuaian bangunan gedung pemegang IMB tidak mengindahkan ketentuan dalam ayat (1), Bupati melakukan pembongkaran paksa atas biaya pemegang IMB.

BAB IX
UPAYA ADMINISTRATIF

Pasal 100

(1) Pemohon Izin Mendirikan Bangunan yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan kepada Pejabat yang mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
(2) Tata cara pengajuan proses keberatan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

BAB X
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 101

Setiap pemilik dan atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan atau persyaratan dan atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 (1), Pasal 11 (1), Pasal 15, Pasal 16, Pasal 17 (1), (2), dan (3), Pasal 19, Pasal 20, Pasal 23 (1), Pasal 26 (1), Pasal 27 (1), Pasal 28 (1), Pasal 29 (1), Pasal 30 (1), Pasal 31 (1), pasal 43, Pasal 74 (1), Pasal 84 (1), Pasal 85, Pasal 87 (1) dan Pasal 88 ayat (2) dikenakan sanksi administrasi.

Pasal 102

(1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada Pasal 101 dapat berupa :
   a. peringatan tertulis;
   b. pembatasan kegiatan pembangunan bangunan gedung;
   c. penghentian. sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung;
   d. penghentian sementara atau tetap 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 administrasi sebagaimana dimaksud dalam ayat(1) dapat dikenakan.sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun; dan
(3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

BAB XI
KETENTUAN PIDANA

Pasal 103

(1) Setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 85 diancam pidana menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
(2) Setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 81 diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paing banyak Rp. 5.000.000,- (Lima juta rupiah).

Dipindai dengan CamScanner

BAB XII
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 104

(1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten Nagan Raya 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 pribadi atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana di bidang 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 berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;
   e. Melakukan pengeledahan 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 meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan 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;
   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) memberitahukan 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 XIII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 105

(1) Bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum Qanun ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Qanun ini diwajibkan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan, dengan senantiasa mempertimbangkan aspek keadilan yang berlaku ditengah-tengah masyarakat dengan tetap berkewajiban menyesuaikan bangunan gedung dengan persyaratan yang diatur dalam Qanun ini;

(2) Penyesuaian bangunan gedung sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1) diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun;

(3) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan rencana Tata Ruang Kota; dan

(4) Permohonan IMB yang diajukan dan belum diputuskan pada saat Qanun ini diundangkan, diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Qanun ini.

Dipindai dengan CamScanner

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 106

Hal-hal yang belum diatur dalam Qanun ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati.

Pasal 107

Qanun ini mulai berlaku sejak tanggal pengundangannya;
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Nagan Raya.

Disahkan di : Suka Makmue
pada tanggal : 28 Desember 2011 M
3 Shafar 1433 H

BUPATI NAGAN RAYA,

H. T. ZULKARNAINI

Dipindai dengan CamScanner