



BUPATI SIMEULUE

QANUN KABUPATEN SIMEULUE NOMOR 6 TAHUN 2008

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI SIMEULUE,

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk terwujudnya ketertiban dalam penataan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK), Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTRK) dan/atau Rencana Tata Bangunan Dan Lahan (RTBL) dan Rencana Tata Guna Lahan (RTGL);
 - b. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung yang layak fungsi, serasi dan selaras dengan lingkungan, maka setiap Bangunan Gedung yang dibangun, dimanfaatkan harus sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b di atas dipandang perlu menetapkan dalam suatu Qanun;
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3209);
 2. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun; (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 75, Tambahan Lembaran Nomor 3318);
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
 4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);
 5. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 15, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
7. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Keistimewaan Provinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3893);
8. Undang-Undang Nomor 48 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Bireun dan Kabupaten Simeulue (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 176, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3897) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2000 (Tambahan Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3963);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4247);
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4389);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59);
12. 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);
13. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3258);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban Serta Bentuk Tata Cara Peran Serta masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3660);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 1998 tentang Penertiban dan Pendayagunaan Tanah Terlantar (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1998 Nomor 51 Tambahan Lembaran Negara 3745);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 80 Tahun 1999 tentang Kawasan Siap Bangunan yang Berdiri Sendiri;

19. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 171, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3745);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2005 tentang Rencana Induk & Rehabilitasi dan Rekonstruksi Wilayah dan Kehidupan Masyarakat Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam dan Kepulauan Nias Provinsi Sumatera Utara;
21. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Daerah;
24. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 2003 tentang Pedoman Operasional Penyidik Pegawai Negeri Sipil Daerah Dalam Penegakan Peraturan Daerah;
25. Qanun Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 3 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pembentukan Qanun (Lembaran Daerah Provinsi Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 3 Tambahan Lembaran Daerah Nomor 3).

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN SIMEULUE
dan
BUPATI SIMEULUE**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : QANUN TENTANG BANGUNAN GEDUNG

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan :

- a. Kabupaten adalah Kabupaten Simeulue;
- b. Pemerintah Kabupaten adalah Pemerintah Kabupaten Simeulue;
- c. Bupati adalah Bupati Simeulue;
- d. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten adalah Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Simeulue yang selanjutnya disebut DPRK Simeulue;
- e. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Simeulue;
- f. Menteri adalah Menteri yang menyelenggarakan Urusan Pemerintahan di bidang Pekerjaan Umum;
- g. Dinas adalah Instansi Teknis di Daerah yang melaksanakan Pembinaan Bangunan Gedung di Kabupaten Simeulue;
- h. Kepala Dinas adalah Kepala Instansi Teknis yang melaksanakan Pembinaan Bangunan di Kabupaten Simeulue;

- i. Zona adalah suatu kawasan yang ditetapkan berdasarkan pertimbangan tingkat kerusakan bangunan gedung akibat Gempa dan Tsunami serta rencana peruntukan lahannya;
- j. Zona Gempa adalah suatu kawasan yang ditetapkan berdasarkan pertimbangan kekuatan getaran gempa yaitu Zona 6 (enam) dengan tingkat getaran sebesar 0,30 g;
- k. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan Konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, untuk hunian atau tinggal, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;
- l. Bangunan Gedung permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun;
- m. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun;
- n. Bangunan Gedung Sementara adalah bangunan yang ditinjau dari konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun;
- o. Bangunan Gedung Tradisional adalah bangunan dengan bentuk Rumah Tradisional Simeulue;
- p. Bangunan Gedung Non Tradisional adalah bangunan dengan bentuk selain Rumah Tradisional Simeulue;
- q. Persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kabupaten dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan;
- r. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, berupa dan/atau memperbaiki bangunan yang ada termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut;
- s. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi;
- t. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis hayal 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;
- u. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas persil;
- v. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas persil;
- w. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas persil;
- x. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan;
- y. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administrasi dan teknis yang berlaku.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Lingkup Qanun ini meliputi ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketentuan 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, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Dalam satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia yang meliputi, rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan Mesjid termasuk Mushollah dan Meunasah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran non pemerintahan, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal, dan bangunan gedung tempat penyimpanan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi bangunan gedung pemerintahan, pelayanan pendidikan, pelayanan kesehatan, kebudayaan, laboratorium, dan bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada 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 resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri.

Pasal 5

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 4 diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan:

- a. Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi bangunan gedung sederhana, bangunan gedung tidak sederhana dan bangunan gedung khusus;
- b. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi bangunan gedung permanen, bangunan gedung semi permanen, dan bangunan gedung darurat atau sementara;
- c. Klasifikasi berdasarkan tingkat resiko kebakaran meliputi bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi, tingkat resiko kebakaran sedang, dan tingkat resiko kebakaran rendah;

- d. Klasifikasi berdasarkan zonasi gempa meliputi tingkat zona gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang;
- e. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi bangunan gedung dilokasi padat, bangunan gedung dilokasi sedang, dan bangunan gedung dilokasi renggang;
- f. Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi bangunan gedung bertingkat tinggi, bangunan gedung bertingkat sedang dan bangunan gedung bertingkat rendah;
- g. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi bangunan gedung milik negara, bangunan gedung milik badan usaha, dan bangunan gedung milik perorangan.

Pasal 6

- (1) Fungsi dan Klasifikasi bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK), Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTRK) dan/atau Rencana Tata Bangunan Dan Lahan (RTBL).
- (2) Fungsi dan Klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik bangunan gedung dalam pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kabupaten menetapkan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri, dalam izin mendirikan bangunan gedung berdasarkan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK), Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTRK), Rencana Tata Bangunan Dan Lahan (RTBL) dan Rencana Tata Guna Lahan (RTGL).

Bagian Ketiga Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi dan Klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan IMB baru.
- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK), Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten (RDTRK), Rencana Tata Bangunan Dan Lahan (RTBL) dan Rencana Tata Guna Lahan (RTGL).
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten dalam IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus yang ditetapkan oleh Menteri.

BAB IV PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama U m u m

Pasal 8

- (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 yang layak fungsi, serasi dan selaras dengan lingkungan.
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.

Bagian Kedua Persyaratan Administrasi

Pasal 9

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

Pasal 10

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1) huruf 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.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada Pasal 9 ayat (1) huruf a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang 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 pada Pasal 9 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten.
- (2) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan 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 gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK);
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RDTRK);
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL);
 - d. Rencana Tata Guna Lahan (RTGL);

- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas.
- (3) Pemerintah Daerah melalui Instansi penerbit IMB menyediakan informasi kepada masyarakat tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya.

Bagian Keempat **Pembagian Zona di Kabupaten Simeulue**

Pasal 13

- (1) **Zona I** : adalah zona antara garis pantai dengan jalan lingkar pulau Simeulue atau ketinggian 0-3 m dpl yang merupakan zona bahaya tsunami, peruntukan kepadatan bangunan sangat rendah.
- (2) Zona sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah sebagai berikut :
 - a. **Kecamatan Teupah Selatan** : Batu Ralang, Alus-alus, Suak Lamatan, Seuneubok, Latiung, Labuhan Bajau, Ana'o;
 - b. **Kecamatan Simeulue Timur** : Air Pinang, Ujung Tinggi, Kuala Makmur, Ganting, Sefoyan, Linggi, Lugu, Suka Karya, Sinabang, Suka Jaya, Air Dingin, Kuta Batu, Matanurung, Lasikin, Simpang Abail, Sua-sua, Batu-batu, Situbuk;
 - c. **Kecamatan Teupah Barat** : Sital, Leubang, Awe Sebel, Lantik, Awe Kecil, Salur, Salur Lasengalu, Nancala, Maudil, Inor, Naibos, Laayon, Angkeo, Bunon, Silengas, Pulau Teupah;
 - d. **Kecamatan Simeulue Tengah** : Lauke, Latak Ayah, Putra Jaya, Dihit, Lakubang, Wel-wel, Wellangkom, Lambaya, Borengan;
 - e. **Kecamatan Teluk Dalam** : Sambai, Tanjung Raya, Gunung Putih, Muara Aman;
 - f. **Kecamatan Salang** : Nasreuhe, Bunga, Meunafa, Tamon, Padang Unoi, Lalla, Suak Manang, Ganang Pusako, Kenangan, Jaya Baru, Tameng, Mutiara, Karya Bakti, Ujung Salang, Along, Panton Lawe;
 - g. **Kecamatan Alafan** : Lafakha, Lhok Dalam, Lubuk Baik, Langi, Lhok Pauh, Lamereum, Serafon, Lewak;
 - h. **Kecamatan Simeulue Barat** : Layabaung, Sinar Bahagia, Sigulai, Lamamek, Amabaan, Mitem, Sanggiran, Lhok Makmur, Batu Ragi, Malasin, Babul Makmur, Lhok Bikhao, Ujung Harapan.
- (3) **Zona II** : adalah zona antara jalan lingkar pulau Simeulue hingga ketinggian 6 meter dpl yang merupakan zona genangan tsunami. Peruntukan bangunan untuk pemukiman yang terbatas, dengan arahan Kepadatan Bangunan Rendah.
- (4) Zona sebagaimana dimaksud pada ayat (3) adalah sebagai berikut :
 - a. **Kecamatan Teupah Selatan** : Seunebok, Badegong, Kebun Baru, Ulul Mayang, Pasir Tinggi, Labuan Jaya, Labuan Bhakti, Blang Sebel;
 - b. **Kecamatan Simeulue Timur** : Busung Indah, Kahat, Suak Buluh, Pulau Siumat, Amaiteng Mulia, Amiria Bahagia;
 - c. **Kecamatan Simeulue Tengah** : Putra Jaya, Situfa Jaya, Suak Baru, Kota Baru, Luan Surib, Sebbe, Bubuhan, Amarabu;
 - d. **Kecamatan Teluk Dalam** : Luan balu, Babussalam.
- (5) **Zona III** : adalah zona aman dari Tsunami dengan ketinggian di atas 6 (enam) meter dpl. Peruntukan bangunan untuk perumahan dan pemukiman baru, pemukiman lama, dengan arahan kepadatan bangunan tinggi.

- (6) Zona sebagaimana dimaksud pada ayat (5) adalah sebagai berikut :
- a. **Kecamatan Teupah Selatan** : Lataling, Pulau Bangkalak;
 - b. **Kecamatan Simeulue Timur** : Lanting, Nancawa, Labuah, Abail;
 - c. **Kecamatan Teupah Barat** : Leubang Hulu, Salur Latun;
 - d. **Kecamatan Simeulue Tengah** : Latitik, Kuta Padang, Sibuluh, Kuta Inang, Laure-E, Lamayang, Sebulu, Ujung Padang;
 - e. **Kecamatan Teluk Dalam** : Kuala Bakti, Lugu Sebahak, Gunung Putih, Muara Aman, Kuala Baru, Bulu Hadek;
 - f. **Kecamatan Simeulue Barat** : Sanggiran, Lhok Makmur.
- (7) **Zona IV** : adalah zona dengan ketinggian di atas 6 (enam) meter dpl dan kemiringan lahan di atas 30% (tiga puluh perseratus). Zona ini dimanfaatkan sebagai hutan penyangga dan tidak dimanfaatkan untuk pemukiman.
- (8) **Zona V** : adalah area di dalam zona I, II, III, dan IV yang ditetapkan oleh pemerintah sebagai area konservasi dan tidak boleh dibangun.

Pasal 14

- (1) Peruntukan lahan dan bangunan di Zona I:
 - a. Pemukiman nelayan dan pemukiman perkotaan yang terbatas dengan kepadatan bangunan rendah;
 - b. Bangunan-bangunan gedung yang mendukung kegiatan wisata pantai, informasi, penelitian, perlindungan pantai, pelabuhan, dan industri perikanan;
 - c. Bangunan yang semula telah ada di zona ini tidak boleh diperluas, namun boleh ditingkatkan kualitasnya, terutama bahan bangunan desain tetapi masyarakat disarankan untuk pindah.
- (2) Peruntukan lahan dan bangunan di zona II :
 - a. Pemukiman nelayan, petani, dan pemukiman dengan kepadatan sedang;
 - b. Bangunan-bangunan gedung yang mendukung kegiatan komersial (pasar) dan kesehatan ditingkat gampong atau kelurahan;
 - c. Bangunan yang semula telah ada di zona ini tidak boleh diperluas, namun boleh ditingkatkan kualitasnya, terutama bahan bangunan dan desain.
- (3) Peruntukan lahan dan bangunan di zona III :
 - a. Pemukiman yang berkepadatan sedang hingga tinggi;
 - b. Bangunan-bangunan gedung untuk mendukung kegiatan komersial, pendidikan, kesehatan peribadatan, perdagangan, sosial dan pemerintahan, dengan pelayanan ditingkat Kecamatan atau sub pusat pelayanan kota;
 - c. Bangunan yang semula telah ada di zona ini boleh diperluas, dikembangkan, dibangun baru, dan ditingkatkan kualitasnya, terutama bahan bangunan dan desain.
- (4) Peruntukan lahan dan bangunan di zona IV :
 - a. Hutan produksi dan hutan lindung;
 - b. Bangunan-bangunan gedung dengan fungsi khusus;
 - c. Bangunan yang semula telah ada di zona ini tidak boleh diperluas, dan disarankan untuk pindah.

Bagian Kelima Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 15

- (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.

- (2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, peruntukan, fungsi bangunan gedung, keselamatan bangunan gedung dan kenyamanan bangunan gedung.
- (3) KDB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut:
 - a. Zona I : Maksimum 30%;
 - b. Zona II : 30% - 40%;
 - c. Zona III : 40 - 60%;
 - d. Zona IV : tidak lebih dari 10%;
 - e. Zona V : tidak boleh dibangun.

Pasal 16

- (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 umum.
- (2) KLB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut:
 - a. Zona I : KLB untuk rumah tinggal sederhana maksimal 0,6 dan KLB untuk bangunan gedung minimal 0,9 dan maksimal 1,5;
 - b. Zona II : KLB rumah tinggal sederhana 1,2 dan KLB bangunan gedung 0,6 minimal dan maksimal 2;
 - c. Zona III : KLB rumah tinggal sederhana maksimal 1,8 dan KLB bangunan gedung minimal 0,8 dan maksimal 3;
 - d. Zona IV : KLB bangunan gedung maksimal 0,5.

Pasal 17

- (1) Pada Zona I, jumlah lantai yang diizinkan untuk rumah tinggal sederhana maksimal 2 lantai, sedangkan jumlah lantai yang diizinkan untuk bangunan gedung, yang dapat juga difungsikan sebagai bangunan perlindungan (*escape building*) minimal tiga lantai.
- (2) Pada Zona II, jumlah lantai yang diizinkan untuk rumah tinggal sederhana maksimal 2 lantai, sedangkan jumlah lantai yang diizinkan untuk bangunan gedung yang dapat juga diperuntukkan sebagai bangunan perlindungan (*escape building*) minimal 2 lantai.
- (3) Pada Zona III, jumlah lantai bangunan tidak dibatasi namun disesuaikan dengan fungsi dan karakteristik pembentukan ruang seperti diatur di dalam RTRW.
- (4) Pada Zona IV, jumlah lantai bangunan tidak boleh bertingkat atau sesuai dengan kebutuhan persyaratan teknis bangunan khusus.
- (5) Pengaturan lebih lanjut diuraikan dalam RTBL.

Pasal 18

- (1) Garis Sepadan Bangunan (GSB) untuk bangunan di sepanjang jalan arteri primer, arteri sekunder, jalan kolektor, jalan lokal/lingkungan, dan jalan gampong serta lorong, ditentukan berdasarkan ukuran Daerah Milik Jalan (DAMIJA), yaitu:
 - a. Jalan arteri primer, minimum sepanjang 10 m dari batas Damija;
 - b. Jalan arteri sekunder, minimum sepanjang 8 m dari batas Damija;
 - c. Jalan kolektor, minimum sepanjang 8 m dari batas Damija;
 - d. Jalan lokal/lingkungan, minimum sepanjang 4 m dari batas Damija;
 - e. Jalan-jalan gampong dan lorong 4 m dari batas Damija, kecuali jalan setapak dan gang kebakaran.
- (2) GSB untuk bangunan di sepanjang sungai, 10-15 m dari pinggir sungai.

- (3) GSB di sekitar rawa dan tambak, 20-100 m dari batas rawa dan tambak
- (4) GSB di daerah pesisir, minimal 100 m dari pasang air laut terjauh.
- (5) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas persil.
- (6) Jarak bebas antar bangunan rumah tinggal sederhana :
 - a. Minimal 4 m untuk yang berbeda persil;
 - b. Minimal 3 m untuk persil yang sama, (ketentuan air curahan tidak jatuh di atas tembok atau melewati tembok batas persil yang lain);
 - c. Untuk bangunan rumah tinggal sederhana dengan ketinggian di atas 8 m sekurang-kurangnya ½ tinggi bangunan dikurangi 1 m.
- (7) Jarak bebas antar bangunan gedung :
 - a. Jarak massa/blok bangunan gedung yang satu dengan lainnya dalam satu persil atau antar persil minimum 4 meter;
 - b. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung yang satu dengan lainnya ditambah 0,5 meter.
- (8) Jarak bebas bangunan rumah tinggal sederhana terhadap batas persil :
 - a. Batas samping minimal 2 meter;
 - b. Batas belakang minimal 2 meter.
- (9) Jarak bebas bangunan gedung lainnya terhadap batas persil :
 - a. Jarak massa/blok bangunan gedung terhadap batas persil minimal 2 m;
 - b. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung dengan batas persil ditambah 0,5 m.
- (10) Jarak bebas bangunan terhadap utilitas kota minimal 3 m.
- (11) Persil lantai dasar bangunan pada Zona I, minimal 1 m di atas permukaan jalan, sedangkan pada zona lainnya minimal 50 cm.

Pasal 19

- (1) Bila dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, diperbolehkan 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, dindingnya berfungsi sebagai pagar tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (3) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Tinggi pagar yang merupakan dinding bangunan rumah tempat tinggal bertingkat atau pembatas pandangan maksimal 7 m dari permukaan tanah.
- (5) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m sedangkan untuk bangunan gedung maksimal 2 m di atas tanah pekarangan.
- (6) Pagar pada GSJ harus tembus pandang dengan bagian bawahnya, tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan.

Pasal 20

- (1) Tata letak bangunan gedung tidak boleh mengganggu 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 60 m.
- (4) Setiap 60 m panjang blok bangunan gedung harus dipisahkan dengan jalan darurat sebagai akses penyelamatan.
- (5) Bangunan gedung rumah tinggal non tradisional ditata dengan arah atap membujur timur-barat untuk menghindari angin kencang arah tenggara barat laut dan agar rumah menghadap kiblat.
- (6) Bangunan rumah tinggal non tradisional dan gedung non rumah tinggal harus ditata dengan orientasi hadap selaras dengan pola dan arah jalan, sungai, dan topografi, serta orientasi matahari dan arah datangnya angin.

Pasal 21

- (1) Setiap bangunan gedung langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (2) Setiap bangunan baik langsung maupun tidak langsung tidak boleh dibangun/berada di atas sungai/selokan/parit pengairan.
- (3) Khusus untuk daerah-daerah tertentu yang mempunyai sungai dengan lebar lebih dari 50 m, pembangunan bangunan di atasnya harus dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli.

Bagian Keenam Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 22

- (1) Arsitektur bangunan gedung yang dibangun di wilayah Kabupaten Simeulue mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, kaidah-kaidah agama, sosial, budaya Aceh.
- (2) Persyaratan arsitektur meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung; persyaratan tata ruang dalam; persyaratan tata letak bangunan yang mempertimbangkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 17 ayat (1) yang berada di Zona I harus mengikuti ketentuan sebagai berikut :
 - a. Bangunan rumah tinggal sederhana harus mengikuti bentuk rumah panggung atau dengan ketinggian lantai dasar minimal 60 cm di atas air muka pasang tertinggi;
 - b. Bangunan gedung bertingkat harus mengikuti persyaratan keandalan struktur bangunan dengan membiarkan lantai dasar terbuka atau dengan ketinggian lantai dasar minimal 60 cm di atas muka air pasang tertinggi.

**Bagian Ketujuh
Pengendalian Dampak Lingkungan**

Pasal 23

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

**Bagian Kedelapan
Persyaratan Keandalan**

**Paragraf 1
Umum**

Pasal 24

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

**Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan**

Pasal 25

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 26

- (1) Struktur bangunan dirancang yang memenuhi persyaratan keselamatan (*safety*), kelayakan (*serviceability*), keawetan (*durability*) dan ketahanan terhadap kebakaran (*fire resistance*).
- (2) Struktur bangunan dirancang dan dilaksanakan sesuai dengan beban maksimum, sehingga apabila kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan benar-benar tercapai, apabila terjadi keruntuhan kondisi struktur masih dapat mengamankan penghuni, harta benda dan masih dapat diperbaiki.
- (3) Struktur bangunan yang dirancang mampu memikul semua beban dan atau pengaruh luar yang bekerja selama kurun waktu umur layanan struktur, termasuk kombinasi pembebanan yang kritis, antara lain beban gempa yang mungkin terjadi sesuai dengan zona gempa dan beban lainnya yang secara logis dapat terjadi pada struktur.

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

Semua persyaratan struktur bangunan gedung sejauh belum mempunyai SNI yang masih berlaku, maka digunakan standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

- (5) Khusus bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) di Zona I, maka persyaratan perencanaan struktur harus mempertimbangkan sebagai berikut :
 - a. Pemakaian struktur kolom yang cukup *stream line*, seperti kolom dengan penampang bentuk lingkaran/segi banyak beraturan;
 - b. Tata letak/posisi kolom dan massa bangunan harus memiliki momen inersia yang tinggi terhadap arah gaya gelombang tsunami.
- (6) Struktur bangunan gedung yang tidak rusak total, sebelum diperbaiki agar diperiksa dengan mengikuti petunjuk Teknis Tata Cara Pemeriksaan Keandalan Bangunan Gedung.
- (7) Zona Gempa, yaitu Zona 1 (percepatan maksimum di batuan 0,30 g).

Pasal 27

- (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 bilamana bahan struktur bangunan belum mempunyai SNI, maka bahan struktur bangunan tersebut memenuhi ketentuan teknis yang sepadan dari negara/produsen yang bersangkutan.
- (4) Terpenuhinya persyaratan keamanan ini dibuktikan dengan menggunakan pengetesan bahan yang bersangkutan di lembaga pengetesan yang berwenang.
- (5) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku untuk keperluan yang dimaksud.
- (6) Bahan prefabrikasi 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 28

- (1) Tata letak bangunan rumah tinggal sederhana diusahakan sederhana, simetris, seragam, dan satu kesatuan.
- (2) Bentuk bangunan yang tidak beraturan, diperbolehkan sepanjang tidak ada tonjolan/coakan yang melebihi 25% dari panjang sisi di arah tonjolan/coakan. Dalam hal tonjolan/coakan tersebut melebihi 25%, diupayakan terdiri atas beberapa bagian dengan siar dilatasi.
- (3) Sumbu tegak terpanjang dari massa bangunan rumah tinggal sederhana diarahkan tegak lurus terhadap garis pantai untuk meminimalkan bahaya gelombang pasang/tsunami.
- (4) Perlindungan terhadap bahaya tsunami untuk bangunan yang berada di zona I dilakukan melalui penataan lingkungan/kawasan. Penataan kawasan ini antara lain meliputi penanaman *mangrove* sepanjang daerah pantai dan/atau pembuatan struktur *barrier*.

Pasal 29

- (1) Untuk menjamin perilaku struktur yang menguntungkan selama terjadinya suatu gempa, *lay-out* bangunan diusahakan agar sederhana dan simetris. Ketidak teraturan struktur baik dalam arah vertikal maupun horizontal yang berlebihan dihindari.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perlu diperhatikan perencanaan bangunan yang diharapkan tetap berfungsi secara baik sesudah terjadinya gempa.
- (3) Untuk bangunan gedung yang tidak beraturan, pengaruh gempa terhadapnya dianalisis secara dinamik. 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.
- (4) Untuk memperkecil pengaruh gaya yang ditimbulkan oleh gelombang tsunami setelah gempa terjadi, *lay-out* bangunan dirancang secara maksimum agar efek gelombang tsunami terhadap bangunan menjadi minimal.
- (5) Bangunan yang memiliki bentuk massa memanjang diarahkan tegak lurus terhadap garis pantai dan atau dengan gubahan massa yang tidak menentang potensi bahaya gelombang tsunami.

Pasal 30

- (1) Bangunan bawah mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas, tanpa mengalami penurunan yang berlebihan.
- (2) Bangunan bawah dirancang yang memenuhi persyaratan sehingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata.
- (3) Bangunan bawah diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas untuk menghindari kegagalan struktur yang dini, khususnya akibat terjadinya gempa.

Pasal 31

- (1) Bangunan atas mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan.
- (2) Bangunan atas dirancang yang memenuhi persyaratan sehingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.
- (3) Bangunan atas merupakan satu kesatuan yang utuh baik dalam arah vertikal maupun horizontal.
- (4) Bangunan atas merupakan satu kesatuan yang utuh dengan bangunan bawah sehingga dapat meneruskan gaya dengan selamat ke struktur bawah.
- (5) Bangunan atas dan bawah dirancang yang memenuhi persyaratan, khususnya terhadap pengaruh gaya horizontal seperti gaya gempa.

Pasal 32

- (1) Untuk menjamin tercapainya pola keruntuhan yang diharapkan apabila gempa terjadi, maka struktur bangunan gedung dan semua elemennya dirancang yang memenuhi persyaratan dan diberi pendaktailan.
- (2) Lokasi terbentuknya sendi plastis yang disyaratkan untuk keperluan pemencaran energi dipilih dan diberi pendaktailan, sehingga elemen struktur tersebut berperilaku daktail. Unsur-unsur lainnya diberi kekuatan cadangan yang memadai untuk menjamin agar mekanisme pemancaran energi yang telah dirancang.

- (3) 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.
- (4) Setiap unsur sekunder, arsitektur serta instalasi mesin dan listrik ditambat erat kepada struktur bangunan gedung dengan alat penambat yang daktail dan mempunyai kekuatan tambat yang memadai.

Pasal 33

- (1) Sambungan dirancang yang memenuhi persyaratan agar mampu meneruskan gaya dari satu bagian struktur ke bagian elemen lainnya.
- (2) Dihindari pemutusan sambungan antara pondasi dengan kolom.
- (3) Kegagalan di tempat sambungan dihindarkan dengan cara memberi faktor keamanan yang lebih besar pada sambungan.
- (4) Terjadinya konsentrasi tegangan pada daerah sambungan dihindarkan.
- (5) Apabila direncanakan akan dilakukan penambahan/perluasan bangunan gedung dikemudian hari, maka sambungan perlu dirancang yang memenuhi persyaratan sehingga bangunan lama dan baru merupakan satu kesatuan struktur yang utuh. Sebelum dilakukan penambahan bangunan gedung, tempat sambungan dilindungi dari pengaruh luar yang bersifat merugikan.

Pasal 34

- (1) Semua bangunan gedung monumental di Kabupaten Simeulue harus dapat difungsikan juga sebagai tempat evakuasi.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan berbagai faktor akibat penggunaannya sebagai tempat evakuasi.

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, 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 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 berdasarkan 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 36

- (1) Setiap bangunan atau yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya diperhitungkan mempunyai resiko terkena sambaran petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25, harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi resiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.
- (3) Pemasangan penangkal petir diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku yaitu SNI 03-3990 Tata Cara Instalasi Penangkal Petir untuk Bangunan dan SNI 03-3991 Tata Cara Instalasi Penyalur Petir.

Pasal 37

- (1) Suatu instalasi penangkal petir dapat melindungi semua bagian dari bangunan gedung, termasuk manusia yang ada di dalamnya, dan instalasi serta peralatan lainnya terhadap bahaya sambaran petir.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung, harus memperhatikan arsitektur bangunan gedung, tanpa mengurangi nilai perlindungan yang efektif terhadap sambaran petir.
- (3) Instalasi penangkal petir disesuaikan dengan adanya perluasan atau penambahan bangunan gedung.

Pasal 38

- (1) Instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala.
- (2) Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan gedung.

Pasal 39

- (1) Sistem dan penempatan instalasi listrik arus kuat harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, berdasarkan SNI 04-0225 tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL).
- (2) Beban listrik yang bekerja pada instalasi listrik arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan SNI 04-0225 tentang Persyaratan Umum Instalasi Listrik (PUIL).
- (3) Bangunan gedung 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.
- (4) 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 40

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

Paragraf 3
Persyaratan Kesehatan Bangunan Gedung

Pasal 41

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

Pasal 42

- (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 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.
- (9) Penggunaan Ventilasi buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan SNI 03-6572 Tata cara perancangan sistem Ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung dan SNI 03-6390 Konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung.

Pasal 43

- (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 gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam 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 di tempatkan 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;
 - c. SNI 03-6197 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung.
- (9) Mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, operasi dan pemeliharaan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung dalam hal belum mempunyai SNI, maka digunakan standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 44

- (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 Republik Indonesia Nomor 416/MENKES/PER/IX/1990.
- (4) Perencanaan sistem 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.
 - a. Sistem penampungan air bersih, sistem plambing, 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;
 - b. Pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan sistem penyediaan air bersih mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.
- (7) Sistem Pembuangan Air Kotor/Limbah
 - a. Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya;
 - b. Pertimbangan 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 :
 - SNI 03-6481 Sistem Plambing 2000.
 - SNI 03-2398 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem serapan.
 - SNI 03-6379 Sistem pembuangan yang dilengkapi dengan perangkap bau.
- (8) Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan air limbah pada bangunan gedung mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

- (9) Sistem penyediaan air bersih komunal disediakan pada pemukiman bila tidak tersedia sistem penyediaan air bersih secara individual. Penyediaan air bersih secara komunal dilayani melalui hidran umum.
- (10) Perancangan hidran umum/kran umum didasarkan atas kebutuhan yaitu setiap kran dapat melayani antara 30 ltr/orang/hari sampai dengan 50 ltr/orang/hari.
- (11) Untuk sumber air dari sumur gali atau sumur pompa tangan, diperhitungkan setiap sumur dapat melayani 10 kepala keluarga.

Pasal 45

- (1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.
- (2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.
- (3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (4) Bila belum tersedia jaringan drainase kota 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;
 - d. Pemeriksaan, pengujian, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung dilakukan secara berkala untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran dan standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 46

- (1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.
- (2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan 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 pemukiman berasal dari perumahan, toko, ruko, pasar, sekolah, tempat ibadah, jalan, hotel, rumah makan dan fasilitas umum lainnya;
 - b. Kriteria besaran timbulan sampah untuk rumah tinggal di Kabupaten Simeulue adalah 2,1 ltr/orang/hari, sedangkan untuk non- rumah tinggal 24 ltr/unit/hari;

- c. Setiap bangunan baru 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 \pm 50 unit rumah wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul 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 aluminium, kaleng, wadah plastik dan sebagainya;
 - f. Sampah basah (organik) dapat digunakan sebagai kompos dengan mengacu pada persyaratan yang ada pedoman Teknik Nomor Pd-T- 15 – 2003 Tata cara Pemasangan dan Pengoperasian Komposter Rumah Tangga dan Komunal;
 - 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 yang berlaku.
- (5) Persyaratan Teknis Pengelohan Sampah, meliputi:
 - a. Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 18 tahun 1999 jo Peraturan Pemerintah R.I. Nomor 85 Tahun 1999 tentang Perubahan atas tentang Pengelolaan 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 di tempatkan sedekat mungkin dengan sumber sampah tidak mengganggu pemakai jalan atau sarana umum lainnya, di ujung gang atau jalan kecil, fasilitas umum dan jarak antar wadah sampah atau pejalan kaki minimal 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). Frekuensi pengumpulan untuk sampah basah setiap hari, maksimal setiap 2 kali sehari, sedangkan untuk sampah kering dapat dilakukan setiap 3 hari sekali.

Pasal 47

- (1) Rancangan sistem distribusi gas medik, pemilihan bahan dan konstruksinya disesuaikan dengan penggunaannya.
- (2) Instalasi pemipaan untuk bangunan gedung mengikuti peraturan yang berlaku dari instansi yang berwenang, atau ketentuan lainnya sepanjang tidak bertentangan.
- (3) Instalasi gas medik dilengkapi dengan *biofilter*, khususnya 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 ruang bedah *orthopedi*, 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 48

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

Pasal 49

- (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 sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi 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;
 - c. SNI 03-6861-3 Spesifikasi bahan bangunan – Bagian C: Bahan bangunan dari logam bukan besi.

Paragraf 4 Persyaratan Kenyamanan

Pasal 50

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

Pasal 51

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

Pasal 52

- (1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam 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 pemeliharaan dan perawatan; dan
 - c. Prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

Pasal 53

- (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 (RTH);
 - c. Pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (3) Kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:
 - a. Rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung;
 - b. Keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

Pasal 54

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 di luar bangunan gedung.

Pasal 55

- (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 di luar 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 Persyaratan Kemudahan

Pasal 56

Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24, meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 57

- (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 vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.
- (4) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan bangunan 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 ruang dan aspek keselamatan.
- (7) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.
- (8) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.
- (9) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.
- (10) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas 5 lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.
- (11) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.
- (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 58

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret 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 penyelamatan 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 ke tempat 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 59

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar ke dan dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.
- (2) Fasilitas dan aksesibilitas meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

Pasal 60

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.
- (2) 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.
- (3) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.
- (4) Standar ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat.
- (5) Dalam hal persyaratan di atas belum ada SNI nya, dipakai standar buku dan ketentuan teknis yang berlaku.

Pasal 61

Bangunan penyelamatan dapat berupa 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.

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian pertama Umum

Pasal 62

- (1) Penyelenggaraan pekerjaan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan 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.

- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab IV, tetap harus memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 63

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin keadaan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kabupaten dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB), kecuali bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh Pemerintah.

Bagian Kedua Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB)

Pasal 64

- (1) Setiap bangunan harus didirikan di atas tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, rumah tidak sederhana dan bangunan gedung fungsi lainnya 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-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung, jangka waktu pemanfaatan tanah.

Pasal 65

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah, dan memperbaiki bangunan gedung harus mendapat Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB) dari Bupati.
- (2) IMB diberikan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten dan/atau Rencana Detail Tata Ruang Kabupaten dan/atau RTBL.
- (3) Bangunan yang didirikan, diperluas, diubah, dan diperbaiki harus sesuai dengan izin yang diberikan.
- (4) Permohonan IMB harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.
- (5) Pemerintah Daerah harus menyediakan informasi tentang rencana Kabupaten (*advice planning*) meliputi:
 - a. Peruntukan lahan;
 - b. Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di atas/di bawah permukaan tanah yangizinkan;
 - c. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - d. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);

- e. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- f. Koefisien Dasar Hijau (KDH);
- g. Persyaratan-persyaratan bangunan gedung;
- h. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan gedung;
- i. Hal-hal yang dipandang perlu.

Bagian Ketiga
Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 66

Persyaratan Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dengan melampirkan dokumen sebagai berikut :

- a. Foto copy surat keterangan Akte/Sertifikat tanah;
- b. Foto copy tanda lunas Pajak Bumi dan Bangunan (PBB);
- c. Foto copy Kartu Tanda Penduduk (KTP) yang baru;
- d. Rekomendasi Kepala Desa setempat yang disetujui oleh Camat;
- e. Peta situasi bangunan gedung;
- f. Peta lokasi;
- g. Surat keterangan Rencana Tata Ruang Kota/Wilayah dari Instansi berwenang;
- h. Rekomendasi dari Instansi berwenang bidang telekomunikasi khusus IMB-Tower;
- i. Rekomendasi AMDAL untuk bangunan fungsi khusus;
- j. Jaminan konstruksi dari pihak penyelenggara bangunan gedung untuk jenis bangunan publik/bangunan khusus.
- k. Surat pernyataan/persetujuan warga sekitar untuk jenis bangunan Asrama, Komplek Perumahan Dinas/Swasta, Bangunan Kantor Pemerintah/Swasta, Bangunan Industri dan Bangunan Tower.

Bagian Keempat
Tata Cara Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 67

- (1) Pelayanan pemberian IMB dilaksanakan setiap hari pada jam kerja.
- (2) Jangka waktu proses pemberian IMB paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja terhitung sejak diterimanya Surat Permohonan Izin (SPI) secara lengkap dan sah.

Pasal 68

- (1) Pemilik bangunan yang berminat mendapat IMB mengajukan permohonan secara tertulis kepada Bupati dengan melampirkan dokumen-dokumen persyaratan sebagaimana disebut pada Pasal 66.
- (2) Dokumen permohonan diberi nomor urut pendaftaran oleh petugas penerima dokumen selanjutnya pemohon diberikan tanda bukti terima dikumen SPI.
- (3) Dokumen SPI selanjutnya diserahkan kepada Tim Evaluasi Permohonan IMB.

Pasal 69

- (1) Dokumen yang telah diterima, kemudian diperiksa kelengkapannya dan kebenarannya oleh Tim Evaluasi Permohonan IMB.

- (2) Untuk meneliti kebenaran dokumen harus dilakukan pengecekan dan pemeriksaan di lapangan yang terdiri atas :
 - a. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
 - b. Fungsi Bangunan Gedung;
 - c. Jenis Bangunan Gedung;
 - d. Luas Bangunan Gedung;
 - e. Akte/Sertifikat hak atas tanah;
 - f. Dokumen Teknis lainnya.
- (3) Jika hasil pengecekan atau pemeriksaan menyimpulkan bahwa IMB yang diajukan oleh permohonan ternyata tidak benar dan tidak sesuai dengan hasil pengecekan atau pemeriksaan lapangan, maka Tim Evaluasi Permohonan IMB harus melaporkan kepada Pimpinan Instansi pelaksana untuk dievaluasi dan dokumen permohonan IMB dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki/dipenuhi sesuai dengan persyaratan yang berlaku.

Pasal 70

- (1) Kepada pemohon yang telah memenuhi persyaratan akan dilakukan proses pembuatan Surat Keputusan Izin Mendirikan Bangunan (SK-IMB) yang mengatur ketentuan :
 - a. Fungsi dan klasifikasi bangunan;
 - b. Gambar situasi/lay out;
 - c. Pembekuan dan pencabutan izin mendirikan bangunan;
 - d. Penghitungan besarnya retribusi izin mendirikan bangunan.
- (2) Bagi pemohon tidak atau belum memenuhi persyaratan dikembalikan untuk dilengkapi.
- (3) Pengumuman permohonan izin dapat diterima atau ditolak selambat-lambatnya harus dilakukan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja.
- (4) Kepada pemohon yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana pada Pasal 70 ayat (1) di atas, diberikan IMB dan dokumen SPI merupakan bagian lampiran yang tidak terpisahkan dari Keputusan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 71

- (1) IMB diberikan kepada pemohon setelah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis;
- (2) IMB diterbitkan oleh Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lama 21 (dua puluh satu) hari kerja terhitung sejak tanggal diterima permohonan IMB secara lengkap sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1).
- (3) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat IMB Gedung dan rumah tinggal.

Pasal 72

IMB tidak diperlukan dalam hal :

- a. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- b. Membongkar bangunan gedung yang menurut pertimbangan Dinas terkait tidak membahayakan;
- c. Pemeliharaan Konstruksi gedung dengan mengubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
- d. Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau tanaman-tanaman dengan syarat sebagai berikut :
 - 1) Ditempatkan di halaman belakang,
 - 2) Luas tidak lebih 10 (sepuluh) meter persegi 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 kelas tidak permanen;
- g. Mendirikan bangunan yang sifatnya sementara yang telah memperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan;
- h. Mendirikan perlengkapan bangunan yang perizinannya telah diperoleh selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 73

Permohonan IMB ditolak apabila :

- a. Bangunan gedung yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung;
- b. Bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana Kabupaten yang sudah ditetapkan dalam RTRWK, RDTRK dan RTBL.

Pasal 74

(1) Bupati dapat mencabut IMB 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 pembangunan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan;
- c. Izin yang telah diberikan ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
- d. Pelaksanaan pembangunan ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.

(2) Pencabutan surat IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.

(3) Pencabutan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kepada pemegang izin terlebih dahulu diberi peringatan secara lisan dan tertulis, kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan secara tertulis.

Bagian Kelima Perencanaan Teknis

Pasal 75

- (1) Perencanaan Teknis adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung, termasuk desain prototipe, mulai dari pembuatan prarencana sampai dengan dokumen rencana teknis untuk pelaksanaan konstruksi.
- (2) Bila perencanaan teknis rumah tinggal sederhana dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan, maka harus berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja, dengan lingkup kegiatan perencanaan teknis meliputi :
 - b. Pembuatan gambar prarencana;
 - c. Pengembangan gambar rencana;
 - d. Pembuatan gambar rencana detail;
 - e. Pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.

- (3) Bila perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan, maka lingkup kegiatan perencanaan bangunan gedung meliputi :
 - a. Penyusunan konsep perencanaan;
 - b. Prarencana;
 - c. Pengembangan rencana;
 - d. Rencana detail;
 - e. Pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
 - f. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
 - g. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung ; dan
 - h. Penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.
- (4) Dokumen rencana teknis bangunan gedung dan rumah tinggal berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan persyaratan administrasi dan/atau laporan perencanaan.
- (5) Dokumen perencanaan teknis harus disusun berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung, sebagaimana diatur pada Pasal 12 ayat (1) persyaratan tata bangunan dan Pasal 24 persyaratan keandalan.
- (6) Pengadaan jasa perencanaan teknis rumah tinggal dan bangunan gedung dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus berdasarkan pada dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Dinas teknis.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan 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 77

- (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 persiapan fisik lapangan.
- (3) Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.
- (4) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

- (5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (6) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi termasuk perizinan, gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

Pasal 78

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

Bagian Ketujuh Pengawasan

Pasal 79

- (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 serta pemeriksaan 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 Teknis.
- (6) Dinas teknis 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.

BAB VI PEMANFAATAN, PEMELIHARAAN, PELESTARIAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 80

- (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 wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administrasi dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak terhadap lingkungan.

Bagian Kedua Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 81

- (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 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 pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan tersebut dinyatakan laik fungsi.

Bagian Ketiga Pemeliharaan dan Perawatan

Pasal 82

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung 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, kerapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pemeliharaan, dengan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan, maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan dengan pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (4) 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.

Pasal 83

- (1) Perawatan bangunan gedung 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 84

- (1) Kegiatan perawatan bangunan gedung 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 perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Dinas teknis.
- (4) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Pasal 85

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Pasal 86

- (1) Pelaksanaan konstruksi pada kegiatan peralatan mengikuti ketentuan dalam Pasal 76, Pasal 77 dan Pasal 78.
- (2) Hasil kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) dituangkan dalam laporan perawatan.

Bagian Keempat Pelestarian

Pasal 87

- (1) Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
- (2) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilestarikan.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilestarikan, dilakukan oleh pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (4) Bangunan gedung dan lingkungannya 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.
- (5) Bangunan gedung dan lingkungannya yang terkena gempa/tsunami dapat dilestarikan sebagai monumen bencana gempa/tsunami.
- (6) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (7) 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.

BAB VII
PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
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.

Bagian Kedua
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 lingkungannya;
 - 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 c, Pemerintah Kabupaten menetapkan bangunan 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 gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat 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 menunjuk penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkarannya 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 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 ayat (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 rumah tinggal.

Bagian Ketiga 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.
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).
- (2) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud pada 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 perencana 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).

Bagian Keempat
Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 93

- (1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 92 ayat (2) 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 VIII
PERAN MASYARAKAT

Bagian Pertama
Pemantauan dan Penjagaan 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 penyelenggaraan 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 Kabupaten terhadap:
 - a. Indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi; dan/ atau
 - b. Bangunan gedung yang pembangunannya, 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 pada Pasal 94 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administrasi 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 penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

Pasal 97

Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan masyarakat sebagaimana dimaksud pada Pasal 94 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administrasi 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 secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai 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, rencana teknis 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 kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 100

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui tim ahli bangunan gedung, dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Kabupaten, kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus difasilitasi Pemerintah melalui koordinasi dengan Pemerintah Kabupaten.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis 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 dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah :

- a. Perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum;
- b. Perorangan, kelompok orang atau lembaga kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB IX PEMBINAAN

Bagian Pertama Umum

Pasal 103

Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan 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.

Bagian Kedua Pembinaan oleh Pemerintah Kabupaten

Pasal 104

- (1) Pengaturan dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten melalui penyusunan Qanun di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi kabupaten setempat serta menyebarluaskan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat.
- (2) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait.

Pasal 105

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 dilakukan kepada 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, diseminasi dan pelatihan.

Pasal 106

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

- a. Pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. Memberikan bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi persyaratan teknis;
- c. Bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 107

- (1) Pemerintah Kabupaten melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan Izin mendirikan Bangunan Gedung dan surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemerintah Kabupaten dapat melibatkan peran serta masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan perundang-undangan di bidang bangunan gedung.

Bagian Ketiga 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 yang berlaku.
- (2) Pengajuan keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis kepada Pemerintah Kabupaten.

BAB X SANKSI ADMINISTRASI

Bagian Pertama Umum

Pasal 109

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan Qanun ini dikenakan sanksi administrasi, 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 administrasi 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 di bidang jasa konstruksi.

Bagian Kedua Pada Tahap Pembangunan

Pasal 110

- (1) Pemilik bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 7 ayat (3), Pasal 8, Pasal 14 ayat (1) huruf c, Pasal 14 ayat (2) huruf c, Pasal 14 ayat (3) huruf c, Pasal 14 ayat (4) huruf c, Pasal 15, Pasal 16, Pasal 18, Pasal 19, Pasal 20, Pasal 21 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 22, Pasal 23, Pasal 26, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 49, Pasal 58, Pasal 59, Pasal 65 ayat (1), Pasal 76, Pasal 78, dikenakan sanksi peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada Pasal 109 ayat (1) huruf a.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mematuhi peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam tenggang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan sanksi berupa pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada Pasal 109 ayat (1) huruf d.
- (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 pembangunan, dan pencabutan izin mendirikan bangunan gedung serta pembongkaran bangunan gedung.
- (5) Dalam hal pemilik bangunan gedung tidak melakukan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari kalender, pembongkarannya dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten atas biaya pemilik bangunan gedung.
- (6) Dalam hal pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten, pemilik bangunan gedung juga dikenakan denda administrasi yang besarnya paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.
- (7) Besarnya denda administrasi 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 pada Pasal 65 ayat (1) dikenakan sanksi penghentian sementara sampai dengan diperolehnya izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung dikenakan sanksi perintah pembongkaran.

Bagian Ketiga
Pada Tahap Pemanfaatan, Pemeliharaan dan Perawatan

Pasal 112

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan dalam Pasal 12 ayat (1), Pasal 15, Pasal 50, Pasal 51, Pasal 52, Pasal 53, Pasal 54, Pasal 55, Pasal 59, Pasal 60, Pasal 81, Pasal 83, Pasal 84 dan Pasal 85 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 administrasi yang besarnya 1% (satu perseratus) dari nilai total bangunan gedung yang bersangkutan.

BAB XI
KETENTUAN PIDANA

Pasal 113

Setiap pemilik bangunan gedung yang melanggar dan/atau lalai memenuhi ketentuan pada Pasal 25, Pasal 26, Pasal 34, Pasal 35, Pasal 36, Pasal 39, Pasal 40, Pasal 42, Pasal 43, Pasal 44, Pasal 45, Pasal 47, dan Pasal 49, Pasal 57 ayat (9), Pasal 58, Pasal 78, Pasal 88 yang mengakibatkan kerugian harta benda dan/atau kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup dan/atau mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain, diancam tinda pidana menurut peraturan perundang-undangan.

BAB XII
KETENTUAN PENYIDIKAN

Pasal 114

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Kabupaten diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang 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 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 di bidang Bangunan Gedung;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang 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 penyidik tindak pidana di bidang 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 di bidang bangunan gedung menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidikan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) memberikan 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 115

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

Pasal 116

Dengan berlakunya Qanun ini :

- a. Izin mendirikan bangunan gedung yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten dinyatakan tetap berlaku; dan
- b. Dalam jangka waktu paling lambat 5 (lima) tahun bangunan gedung yang telah didirikan sebelum dikeluarkan Qanun ini wajib memiliki sertifikat laik fungsi.

Pasal 117

Dengan berlakunya Qanun ini, bangunan gedung yang belum memperoleh izin mendirikan bangunan gedung dari Pemerintah Kabupaten, dalam jangka waktu paling lambat 6 (enam) bulan sudah harus memiliki izin mendirikan bangunan gedung.

Pasal 118

Bangunan gedung yang telah ada dan belum memiliki Izin Mendirikan Bangunan dapat diberikan Izin Mendirikan Bangunan secara kolektif/pemutihan.

BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 119

Hal-hal yang belum diatur dalam Qanun ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan petunjuk teknis dan petunjuk pelaksanaan.

Pasal 120

Pada saat Qanun ini mulai berlaku maka Peraturan Bupati Nomor 4 Tahun 2008 tentang Bangunan Gedung dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 121

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Simeulue.

Disahkan di Sinabang
pada tanggal 24 November 2008 M
25 Dzulqaidah 1429 H

BUPATI SIMEULUE

ttd.

DARMILI

Diundangkan di Sinabang
pada tanggal 25 November 2008 M
26 Dzulqaidah 1429 H

SEKRETARIS DAERAH

ttd.

MOHD. RISWAN. R

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SIMEULUE TAHUN 2008 NOMOR 138

PENJELASAN

**ATAS
RANCANGAN
QANUN
KABUPATEN SIMEULUE
NOMOR.....TAHUN 2006**

**TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

1. UMUM

Kabupaten Simeulue, adalah adalah satu kabupaten di Provinsi NAD yang mengalami bencana besar akibat tsunami dan gempa bumi yang terjadi beberapa waktu yang lalu. Kabupaten Simeulue diupayakan secepatnya tumbuh kembali. Rehabilitasi dan rekonstruksi terus dilakukan untuk mencapainya. Kegiatan pembangunan sedang giat-giatnya dilakukan hampir di semua bidang pembangunan, baik pembangunan perumahan masyarakat, pembangunan gedung milik pemerintah maupun swasta, dengan berbagai fungsiperuntukannya. Selain membangun baru, ada pula bangunan-bangunan gedung yang perlu dilakukan penataan, agar tidak menimbulkan dampak negatif bagi lingkungan di sekitarnya. Bangunan juga harus memperhatikan faktor kenyamanan, keselamatan, kesehatan, nilai-nilai agama, estetika dan budaya serta adat istiadat.

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

Untuk dapat terwujudnya 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 berwenag 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 pasca bencana tsunami.

Selain itu, qanun 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 dimaksudkan agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratn baik administratif maupun teknis bangunan gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan persyaratan administrasi dan teknisnya. Disamping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi bangunan gedung lebih efektif dan efisien, fungsi bangunan gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas,

tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, damn / atau kepemilikan.

2. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Ayat (1) dan (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Bangunan gedung dapat mempunyai fungsi lebih dari satu seperti rumah toko dan rumah kantor.

Pasal 4

Ayat (1)

Rumah tinggal sementara seperti asrama, motel, hotel.

Ayat (2)

Meunasah adalah bangunan gedung yang terdapat di Aceh yang berfungsi sebagai tempat sholat berjamaah dan tempat pertemuan warga sebuah Gampong. Bangunan gedung dapat mempunyai fungsi lebih dari satu seperti rumah toko dan rumah kantor.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Bangunan gedung fungsi Pemerintahan meliputi bangunan untuk kegiatan Pemerintah seperti Kantor Kepala Daerah, Dinas, Pengadilan, dan sebagainya adalah fungsi yang dapat di katagorikan kepada fungsi pelayanan umum.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 5

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bangunan sederhana adalah bangunan yang karena fungsinya dan dimensinya yang sederhana, dapat direncanakan dan dibangun sendiri oleh masyarakat dengan mengikuti standar teknis bangunan gedung. Bangunan tidak sederhana adalah bangunan gedung yang harus direncanakan oleh tenaga ahli yang bersertifikat sesuai dengan undang-undang.

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), Ayat (5), Ayat (6), Ayat (7), Ayat (8) dan Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 6

Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Setiap perubahan fungsi bangunan, pemilik bangunan harus mengajukan izin terlebih dahulu untuk mengecek kesesuaian fungsi yang baru sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang berlaku.

Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 8

Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), dan Ayat (4)

Cukup jelas

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pendataan dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan 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 kabupaten.

Pasal 10

Ayat (1)

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

Dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung, status hak atas tanahnya harus di lengkapi dengan gambar yang jelas mengenai lokasi tanah bersangkutan yang memuat ukuran dan batas-batas persil.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 12

Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 13

Ayat (1), Ayat (2) dan Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Zona IV pada prinsipnya tidak boleh dibangun dan hanya dimanfaatkan sebagai hutan, baik sebagai hutan produksi maupun hutan konservasi sesuai dengan RTRWK. Bangunan gedung yang boleh didirikan pada zona IV adalah bangunan fungsi khusus dan bangunan lain untuk kepentingan kelestarian hutan tersebut.

Ayat (5)

Zona IV pada prinsipnya tidak boleh dibangun dan tidak kecuali dan bangunan untuk kebutuhan konservasi tersebut.

Pasal 14

Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3) dan Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Penetapan KDB untuk suatu kawasan yang terdiri atas beberapa kaveling / 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 16

Ayat (1)

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

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (1) dan Ayat (2)

Bangunan perlindungan (escape building) adalah bangunan yang dapat dipakai sebagai tempat menyelamatkan diri jika terjadi gempa dan/atau tsunami karena didesain dengan sistem struktur yang tahan gempa dan cukup tinggi dari jangkauan tsunami.

Ayat (3) Ayat (4) dan Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

GSB sungai ditentukan di dalam RDTRK di dalam batas yang telah ditetapkan sesuai kepadatan dan peruntukan.

Ayat (3)

GSB rawa dan tambak ditentukan di dalam RDTRK di dalam jarak yang telah ditetapkan, disesuaikan peruntukan dan kondisi tanah.

Ayat (4), Ayat (5), Ayat (6), Ayat (7), Ayat (8), Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Yang dimaksud utilitas kota adalah jaringan air bersih, listrik, telepon dan gas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bukaan yang dimaksud dapat berupa lubang angin, jendela, dan sejenisnya.

Ayat (3), Ayat (4) dan Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Tembus pandang berarti bahwa pagar menghalangi manusia, hewan dan kendaraan tetapi tidak menghalangi pandangan.

Pasal 20

Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), Ayat (4) dan ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 21

Ayat (1)

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Ahli adalah seorang yang mempunyai keahlian bidang jasa konstruksi seperti yang diatur dalam undang-undang dan dibuktikan dengan sertifikat keahlian.

Pasal 22

Ayat (1)

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

Ayat (2), Ayat (3), dan Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 23

Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Yang dimaksud “persyaratan kelayakan” (serviceability) adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi “ persyaratan keselamatan “ (safety) juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

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

Bahan bangunan prefabrikasi harus dirancang sehingga memiliki sistem sambungan yang baik dan andal, serta maupun bertahan terhadap gaya angkat pada saat pemasangan.

Dalam merencanakan struktur juga harus mempertimbangkan ketahanan bahan bangunan terhadap kerusak\kan yang diakibatkan oleh cuaca, serangga perusak dan / atau jamur, dan menjamin keandalan bangunan gedung sesuai umur layanan teknis yang direncanakan.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

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

Ayat (4), Ayat (5), Ayat (6), Ayat (7), dan Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 27

Ayat (1), Ayat (2), Ayat (3), Ayat (4), dan Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Bahan prefabrikasi dimaksudkan sebagai bahan-bahan bangunan yang dibuat ditempat lain, kemudian dipasang di lokasi yang diinginkan, sesuai rencana. Sedangkan umur struktur di sini dimaksudkan umur dimana struktur bangunan masih cukup baik bekerja. Umur ini tergantung fungsi bangunan dan model struktur yang digunakan.

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Ayat (1)

Bangunan bawah yang dimaksud disini seperti pondasi. Yang dimaksud “persyaratan kelayakan” (serviceability) adalah kondisi struktur bangunan gedung yang selain memenuhi “persyaratan keselamatan” (safety) juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.

Ayat (2)

Penurunan secara bersama, sehingga tidak ada bagian yang rusak dan patah.

Ayat (3)

Pondasi merupakan titik sentuh pertama bila terjadi gempa, karena langsung berkaitan dengan tanah.

Pasal 31

Ayat (1)

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

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Seperti hubungan antara balok dan kolom.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 32

Ayat (1)

Khusus detail sambungan pada beton, dengan memperhatikan panjang penyaluran yang sesuai SNI. Demikian juga dengan konstruksi kayu dan baja.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Jenis pengikat disesuaikan dengan bahan struktur. Misalkan konstruksi baja, menggunakan baut, las, dan keling.

Ayat (4)

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

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung momental adalah bangunan-bangunan yang besar, tinggi, dengan tampilan bangunan yang baik. Bukan tugu.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas

Pasal 36

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Cukup jelas

Pasal 40

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup jelas

Pasal 42

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan ventilasi buatan adalah suatu lubang / bukaan yang dapat memwadahi sirkulasi angin, tanpa peralatan mekanis.

Ayat (2), Ayat (3), Ayat (4), dan Ayat (5)

Ayat (6)

Ventilasi buatan adalah bukaan yang dapat memwadahi sirkulasi angin dengan menggunakan peralatan mekanis. Persyaratan antara lain :

- Penempatan fan sebagai ventilasi mekanik / buatan harus memungkinkan pelepasan udara keluar dan masuknya udara segar, atau sebaliknya;
- Bilamana digunakan ventilasi mekanik / buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
- Penggunaan ventilasi mekanik / buatan harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung;
- Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi dengan sistem ventilasi mekanik / buatan untuk pertukaran udara; dan
- Gas buang mobil pada setiap lantai ruang parkir bawah tanah (basemen) tidak boleh mencemari udara bersih pada lantai lainnya.

Ayat (7), Ayat (8), dan Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

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

Dinding tembus cahaya misalnya dinding yang menggunakan kaca. Atap tembus cahaya misalnya penggunaan genteng kaca atau skylight.

Ayat (2), Ayat (3), Ayat (4), Ayat (5), Ayat (6), Ayat (7), Ayat (8) dan Ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sumber air lainnya dapat berupa air tanah, air permukaan, air hujan, dan lain-lain.

Ayat (3), Ayat (4), Ayat (5), Ayat (6), Ayat (7), Ayat (8), Ayat (9) dan Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Cukup jelas

Pasal 50

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Butir a.

Pertimbangan fungsi ruang ditinjau dari tingkat kepentingan publik atau pribadi, dan efisiensi pencapaian ruang.

Butir b.

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ketangga / pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran dan lain-lain).

Ayat (2)

Butir a.

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

Butir b.

Sirkulasi antara ruang horizontal antara lain lantai berjalan / travelator, koridor dan / atau hall; dan sirkulasi antar ruang vertikal, antara lain ram, tangga, tangga berjalan / eskalator, lantai berjalan / travelator dan / atau lif.

Butir c.

Pertimbangan keselamatan antara lain kemudahan pencapaian ke tangga / pintu darurat apabila terjadi keadaan darurat (gempa, kebakaran dan lain-lain).

Pertimbangan kesehatan antara lain dari kemungkinan adanya sirkulasi udara segar dan pencahayaan alami.

Pasal 52

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Butir a.

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

Pasal 53

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Butir a.

Cukup jelas

Butir b.

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

Butir c.

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 54

Yang dimaksud dengan sumber getar adalah sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lif, dan sumber getar tidak tetap seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getar yang diakibatkan oleh kegiatan dan / atau pengguna peralatan dapat di atasi dengan mempertimbangkan pengguna sistenperedam getaran, baik melalui pemilihan sistem konstruksi, pemilihan dan penggunaan baha, maupun dengan pemisahan.

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Ayat (1, Ayat (2, Ayat (3 dan Ayat (4)
Ayat (5)

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

Ayat (6), Ayat (7), Ayat (8) dan Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Pemerintah daerah dengan pertimbangan tim ahli bangunan gedung, dapat menetapkan penggunaan lif pada bangunan gedung dengan ketinggian di bawah lima lantai.

Pemilik bangunan gedung dengan ketinggian bangunan gedungnya di bawah lima (5) lantai, yang bermaksud menyediakan lif, harus memenuhi ketentuan perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan lif yang berlaku.

Ayat (11), Ayat (12)

Cukup jelas

Ayat (13)

Saf (ruang luncur) lif kebakaran harus tahan api.

Pasal 58

Ayat (1)

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

Sistem peringatan bahaya berupa sistem alarm kebakaran dan / atau sistem peringatan menggunakan audio / tata suara.

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 di atas 500 orang, luas di atas 5.000 m², ketinggian di atas 8 (delapan) lantai.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas

Pasal 63

Ayat (1), Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Kaidah pembangunan yang berlaku memungkinkan sistem pembangunan seperti disain dan bangunan (design build), bangun guna serah (build, operate, and transfer / BOT), dan bangun milik guna (build, operate, own / BOO).

Ayat (4), Ayat (5), Ayat (6), Ayat (7)

Cukup jelas

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Cukup jelas

Pasal 69

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

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 di bidang bangunan gedung dapat meliputi unsur dinas pemerintah daerah (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 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-tata bangunan dan lingkungan dilakukan minimal terhadap dokumen prarencana bangunan gedung.

Penilaian terhadap pemenuhan persyaratan teknis keandalan bangunan gedung dilakukan minimal terhadap dokumen penembangan rencana bangunan gedung.

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Cukup jelas

Pasal 74

Cukup jelas

Pasal 75

Ayat (1)

Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh pemilik atau dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan pelaksanaan konstruksi yang mempunyai sertifikasi keahlian sesuai peraturan perUndang –Undangan yang berlaku.

Kegiatan manajemen konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi.mempunyai sertifikasi keahlian sesuai peraturan perUndang – Undangan yang berlaku.

Pemerintah daerah melakukan pengawasan konstruksi melallui mekanisme penerbitan izin mendirikan bangunan gedung pada saat bangunan gedung akan dibangun dan penerbitan serifikat laik fungsi pada saat bangunan gedung selesai dibangun.

Pemerintah daerah 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 hal 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)

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 pemerintahan daerah berdasarkan laporan pemilik kepada Pemerintah daerah bahwa bangunan gedungnya telah selesai di bangun.

Ayat (4), Ayat (5), dan Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 76

Ayat (1)

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

Ayat (2), Ayat (3), dan Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Ayat (1), Ayat (2), dan Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

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 (5), Ayat (6), Ayat (7), dan Ayat (8)

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas

Pasal 95

Cukup jelas

Pasal 96

Cukup jelas

Pasal 97

Cukup jelas

Pasal 98

Cukup jelas

Pasal 99

Cukup jelas

Pasal 100

Cukup jelas

Pasal 101

Cukup jelas

Pasal 102

Cukup jelas

Pasal 103

Butir a.

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.

Butir b.

Cukup jelas

Pasal 104

Cukup jelas

Pasal 105

Cukup jelas

Pasal 106

Cukup jelas

Pasal 107

Cukup jelas

Pasal 108

Cukup jelas

Pasal 109

Cukup jelas

Pasal 110

Cukup jelas

Pasal 111

Cukup jelas

Pasal 112

Cukup jelas

Pasal 113

Cukup jelas

Pasal 114

Cukup jelas

Pasal 115

Cukup jelas

Pasal 116

Cukup jelas

Pasal 117

Cukup jelas

Pasal 118

Cukup jelas

Pasal 119

Cukup jelas

Pasal 120

Cukup jelas