



**QANUN KABUPATEN ACEH BESAR**

**NOMOR 14 TAHUN 2010**

**TENTANG**

**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**BISMILLAHIRRAHMANIRRAHIM**

**DENGAN RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA**

**BUPATI ACEH BESAR**

- Menimbang:
- a. bahwa untuk menciptakan tata bangunan yang teratur, rapi dan aman maka perlu dilakukan penataan bangunan;
  - b. bahwa dengan terjadinya pengembangan pembangunan semakin pesat di Kabupaten Aceh Besar, maka dipandang perlu Izin Mendirikan Bangunan menjadi salah satu kontribusi untuk pembangunan Kabupaten Aceh Besar;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, perlu membentuk Qanun Kabupaten Aceh Besar tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 7 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Wilayah Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);
  2. Undang-Undang Nomor 49 Prp Tahun 1960 Tentang Panitia Urusan Piutang Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2104);
  3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor : 3209);
  4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan Bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3851);
  5. Undang-Undang Nomor 44 Tahun 1999 tentang Keistimewaan Propinsi Daerah Istimewa Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 172, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3893);
  6. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);

8. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
9. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah kedua kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
10. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
11. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
12. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5049);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
14. Qanun Aceh Nomor 3 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pembentukan Qanun (Lembaran Daerah Nanggroe Aceh Darussalam Tahun 2007 Nomor 03, Tambahan Lembaran Daerah Nanggroe Aceh Darussalam Nomor 03);
15. Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 3 Tahun 2008 tentang Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas dan Lembaga Teknis Kabupaten Aceh Besar (Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Tahun 2008 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar Nomor 03).

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN ACEH BESAR**

**Dan**

**BUPATI ACEH BESAR**

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **QANUN KABUPATEN ACEH BESAR TENTANG IZIN MENDIRIKAN  
BANGUNAN**

**BAB I**  
**KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan :

1. Kabupaten Aceh Besar adalah bagian dari Daerah Provinsi Aceh sebagai suatu Kesatuan masyarakat hukum yang diberi kewenangan khusus untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat sesuai dengan peraturan perundang-undangan dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia berdasarkan Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945 yang dipimpin oleh seorang Bupati;
2. Pemerintahan Kabupaten adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan yang dilaksanakan oleh pemerintah kabupaten dan Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten sesuai dengan fungsi dan kewenangan masing-masing;
3. Pemerintah daerah kabupaten yang selanjutnya disebut Pemerintah Kabupaten Aceh Besar adalah unsur penyelenggara pemerintahan daerah kabupaten yang terdiri atas bupati dan perangkat daerah Kabupaten Aceh Besar;
4. Bupati adalah Kepala Pemerintah Daerah Kabupaten Aceh Besar yang dipilih melalui suatu proses demokratis yang dilakukan berdasarkan azas langsung, umum, bebas, rahasia, jujur dan adil;
5. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten yang selanjutnya disebut DPRK adalah Unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten Aceh Besar yang anggotanya dipilih melalui pemilihan umum;
6. Qanun kabupaten adalah peraturan perundang-undangan sejenis peraturan daerah kabupaten yang mengatur penyelenggaraan pemerintahan dan kehidupan masyarakat Kabupaten Aceh Besar;
7. Badan adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara (BUMN), atau badan usaha milik daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap;

8. Izin Mendirikan Bangunan adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
9. Koefisien adalah  $n$  (*Mat*) bagian suku yang berupa bilangan atau konstan yang digunakan untuk menghitung perkalian luas bangunan dengan tingkat bangunan;
10. Permohonan izin mendirikan bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan kepada Pemerintah Kabupaten untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan;
11. Pemilik bangunan adalah orang, badan hukum, sekelompok orang, atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung;
12. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
13. Menara telekomunikasi, yang selanjutnya disebut menara, adalah bangunan-bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan di atas tanah, atau bangunan yang merupakan satu kesatuan konstruksi dengan bangunan gedung yang dipergunakan untuk kepentingan umum yang struktur fisiknya dapat berupa rangka baja yang diikat oleh berbagai simpul atau berupa bentuk tunggal tanpa simpul, dimana fungsi, desain, dan konstruksinya disesuaikan sebagai sarana penunjang menempatkan perangkat telekomunikasi;
14. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan;
15. Merubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan, membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
16. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian kapling atau pekarangan yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan-bangunan;
17. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;

18. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
19. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
20. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
21. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) kabupaten/kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
22. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;
23. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
24. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
25. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan menghimpun dan mengolah data, keterangan, dan/atau bukti yang dilaksanakan secara objektif dan profesional berdasarkan suatu standar pemeriksaan untuk menguji kepatuhan pemenuhan kewajiban retribusi dan/atau untuk tujuan lain dalam rangka melaksanakan ketentuan peraturan perundang-undangan retribusi daerah;
26. Penyidik Pegawai Negeri Sipil selanjutnya disingkat PPNS adalah Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang Perpajakan daerah dan retribusi daerah sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;

## **BAB II**

### **MAKSUD DAN TUJUAN**

#### **Pasal 2**

Terwujudnya bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

#### **Pasal 3**

Tertib dalam pelaksanaan dan penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan.

#### **Pasal 4**

Mempunyai kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan.

#### **Pasal 5**

Terwujudnya lingkungan perkotaan/perdesaan yang berjati diri, produktif dan berkelanjutan.

## **BAB III**

### **MASA BERLAKU IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### **Pasal 6**

Izin mendirikan bangunan berlaku selamanya sejauh tidak terjadi perubahan/penyimpangan di lapangan atas izin yang telah diterbitkan.

## **BAB IV**

### **FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Fungsi Bangunan**

#### **Pasal 7**

Fungsi bangunan dapat dikelompokkan menjadi :

- a) Fungsi hunian, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia tinggal yang berupa :
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret;
  - c. rumah tinggal susun; dan
  - d. rumah tinggal sementara.

- b) Fungsi keagamaan, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah yang berupa :
  - a. bangunan masjid termasuk musholla;
  - b. bangunan gereja termasuk kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan vihara; dan
  - e. bangunan kelenteng.
- c) Fungsi usaha, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha yang terdiri dari :
  - a. bangunan perkantoran;
  - b. bangunan perdagangan;
  - c. bangunan perindustrian;
  - d. bangunan perhotelan;
  - e. bangunan wisata dan rekreasi;
  - f. bangunan terminal; dan
  - g. bangunan tempat penyimpanan.
- d) Fungsi sosial dan budaya, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya yang terdiri dari :
  - a. bangunan pelayanan pendidikan;
  - b. bangunan pelayanan kesehatan;
  - c. bangunan kebudayaan;
  - d. bangunan laboratorium; dan
  - e. bangunan pelayanan umum.
- e) Fungsi khusus, merupakan bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai:
  - a. tingkat kerahasiaan tinggi : bangunan kemiliteran, dan sejenisnya;
  - b. tingkat resiko bahaya tinggi : bangunan reaktor nuklir, dan sejenisnya.

## **Bagian Kedua**

### **Klasifikasi Bangunan**

#### **Pasal 8**

- (1) Menurut peruntukannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- 1. bangunan umum;
  - 2. bangunan perniagaan;
  - 3. bangunan pendidikan;
  - 4. bangunan industri;

5. bangunan kelembagaan/ perkantoran;
6. bangunan menara telekomunikasi;
7. bangunan rumah tinggal;
8. bangunan campuran;
9. bangunan khusus;
10. bangunan sosial;
11. bangunan instalasi; dan
12. bangunan lain-lain.

(2) Menurut tingkat kompleksitas, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. bangunan sederhana;
- b. bangunan tidak sederhana; dan
- c. bangunan khusus.

(3) Menurut tingkat permanensi, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. permanen;
- b. semi permanen; dan
- c. darurat / sementara.

(4) Menurut tingkat resiko kebakaran, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. tingkat resiko bahaya kebakaran tinggi;
- b. tingkat resiko bahaya kebakaran sedang; dan
- c. tingkat resiko bahaya kebakaran rendah.

(5) Menurut zonasi gempa, bangunan di daerah diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. zona I / minor;
- b. zona II / minor;
- c. zona III / sedang;
- d. zona IV / sedang;
- e. zona V / kuat;
- f. zona VI / kuat.

(6) Menurut kepemilikan, bangunan di daerah diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. bangunan pemerintah;
- b. bangunan badan hukum swasta; dan
- c. bangunan perorangan.

(7) Menurut lokasi, bangunan di daerah diklasifikasikan sebagai berikut :

- a. di lokasi dengan kepadatan tinggi;
- b. di lokasi dengan kepadatan sedang;
- c. di lokasi dengan kepadatan renggang.

- (8) Menurut ketinggian, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut :
- a. bangunan bertingkat rendah;
  - b. bangunan bertingkat sedang; dan
  - c. bangunan bertingkat tinggi.

## **BAB V**

### **PERIZINAN**

#### **Pasal 9**

- (1) Setiap orang pribadi atau Badan yang hendak membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat sesuatu bangunan dalam wilayah Kabupaten Aceh Besar diwajibkan memperoleh izin mendirikan bangunan dari Bupati Aceh Besar dengan terlebih dahulu mengajukan permohonan;
- (2) Izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah, melalui proses permohonan izin mendirikan bangunan;
- (3) Penerbitan surat izin mendirikan bangunan dilaksanakan oleh instansi yang mendapat wewenang dari Bupati Aceh Besar dengan mendapatkan rekomendasi dari instansi teknis;
- (4) Pemerintah kabupaten wajib memberikan surat keterangan rencana kabupaten untuk lokasi yang bersangkutan kepada setiap orang yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan;
- (5) Surat keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi :
  - a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan
  - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - e. KDB maksimum yang diizinkan;
  - f. KLB maksimum yang diizinkan;
  - g. KDH maksimum yang diizinkan;
  - h. KTB maksimum yang diizinkan;
  - i. jaringan utilitas kota; dan
  - j. keterangan lainnya yang terkait.

- (6) Dalam surat keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat juga dicantumkan ketentuan-ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan;
- (7) Keterangan rencana kabupaten sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan ayat (6), digunakan sebagai dasar penyusunan rencana teknis bangunan;
- (8) Izin mendirikan bangunan diberikan terhadap kawasan-kawasan yang peruntukan tanahnya telah ditetapkan sesuai dengan rencana tata ruang wilayah kabupaten;
- (9) Bangunan yang didirikan, diperbaiki, ditambah, dirubah maupun dibongkar harus sesuai dengan izin yang diberikan.

#### Pasal 10

- (1) Setiap orang dalam mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 ayat (1) wajib melengkapi dengan :
  - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau tanda bukti perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. data pemilik bangunan;
  - c. rencana teknis bangunan; dan
  - d. hasil analisis mengenai dampak lingkungan bagi bangunan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Permohonan izin mendirikan bangunan yang telah memenuhi persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh Bupati, kecuali untuk bangunan fungsi khusus oleh pemerintah dalam bentuk izin mendirikan bangunan;
- (3) Izin mendirikan bangunan merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum kabupaten.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penerbitan izin mendirikan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

### **BAB VI**

#### **PERSYARATAN PERUNTUKAN DAN INTENSITAS BANGUNAN**

#### Pasal 11

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan;

- (2) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan, arsitektur bangunan dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan;
- (3) Persyaratan peruntukan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;
- (4) Persyaratan intensitas bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) meliputi persyaratan kepadatan, ketinggian dan jarak bebas bangunan yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan;

#### Pasal 12

- (1) Setiap mendirikan bangunan, fungsinya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;
- (2) Setiap mendirikan bangunan gedung di atas, dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan;
- (3) Bagi daerah yang belum memiliki RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL, untuk lokasi yang bersangkutan, pemerintah daerah dapat memberikan persetujuan mendirikan bangunan pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara;
- (4) Apabila RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL, untuk lokasi bersangkutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah ditetapkan, fungsi bangunan yang telah ada harus disesuaikan dengan ketentuan yang ditetapkan.

#### Pasal 13

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RTRW kabupaten, RDTRKP dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan;
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;

- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maksimal;
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal;
- (4) Penetapan KDB didasarkan pada luas kaveling/persil, peruntukan atau fungsi lahan, dan daya dukung lingkungan;
- (5) Penetapan KLB dan/atau jumlah lantai didasarkan pada peruntukan lahan, lokasi lahan, daya dukung lingkungan, keselamatan dan pertimbangan penataan ruang;
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penentuan besaran kepadatan dan ketinggian bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 15

Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;

### **BAB VII** **PEMBANGUNAN BANGUNAN DI ATAS DAN/ATAU** **DI BAWAH TANAH, AIR DAN/ATAU PRASARANA/SARANA UMUM**

#### Pasal 16

Bangunan yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) pengajuan permohonan izin mendirikan bangunannya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.

#### Pasal 17

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dalam Pasal 16 harus :
  - a. sesuai dengan RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;
  - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
  - d. memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan;
  - e. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan dan;
  - f. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

- (2) Pembangunan bangunan dibawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 harus :
- a. sesuai dengan RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
  - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan dan kemudahan bagi pengguna bangunan.
- (3) Pembangunan bangunan di atas/dibawah prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 harus :
- a. sesuai dengan RTRW kabupaten, RDTRKP, dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya; dan
  - d. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
- (4) Izin mendirikan bangunan untuk pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), dan ayat (3) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 9, wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan dan dengan mempertimbangkan pendapat publik;
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum mengikuti standar teknis yang berlaku.

## **BAB VIII**

### **SYARAT-SYARAT ADMINISTRASI DAN TEKNIS**

#### **Pasal 18**

- (1) Permohonan izin mendirikan bangunan harus melengkapi bahan-bahan sebagai berikut :
- a. Persyaratan administrasi
    1. surat Permohonan yang ditandatangani oleh pemohon diatas materai dan diketahui oleh geuchik setempat dimana lokasi bangunan akan dibangun;
    2. fotokopi kartu tanda penduduk (KTP) pemohon;
    3. surat rekomendasi dari camat setempat;

4. fotokopi sertifikat dan surat keterangan pendaftaran tanah (SKPT) yang dikeluarkan oleh Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar;
5. apabila tanah belum bersertifikat harus dilampirkan surat bukti atas hak tanah lainnya yang disahkan oleh pejabat yang berwenang dan pemohon terlebih dahulu harus mendaftarkan tanahnya pada Badan Pertanahan Nasional Kabupaten Aceh Besar untuk diterbitkan SKPT;
6. fotokopi surat tanda lunas pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir;
7. surat pernyataan permohonan bahwa tanah tidak dalam sengketa yang diketahui oleh geuchik setempat (khusus untuk tanah yang belum bersertifikat atau telah berakhir haknya);
8. surat perjanjian atau surat kuasa yang disahkan oleh pejabat yang berwenang (bila pemohon bukan pemilik tanah);
9. surat pernyataan pelepasan hak dari pemilik tanah terhadap tanah yang termasuk dalam bagian garis sempadan bangunan (GSB) / rencana perluasan jalan, untuk bangunan dengan fungsi usaha;
10. fotokopi IMB lama beserta lampirannya (khusus untuk rehabilitasi/renovasi/ penambahan bangunan).

b. Persyaratan teknis

1. saran perencanaan / keterangan rencana peruntukan yang diterbitkan oleh instansi teknis terkait;
2. gambar rencana bangunan (denah, tampak, potongan) dan spesifikasi teknis yang dibuat oleh konsultan perencanaan;
3. perhitungan struktur konstruksi dan gambar detail struktur yang dibuat oleh konsultan perencanaan (khusus untuk bangunan bertingkat);
5. bangunan khusus (kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, kawasan pariwisata, pelabuhan dan bangunan dengan ketinggian 60 meter atau lebih diwajibkan melengkapi analisa dampak lingkungan (AMDAL);
6. fotokopi sertifikat tanah dan surat pelunasan pajak bumi dan bangunan (PBB) tahun terakhir;
7. fotokopi surat ukur tanah.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan permohonan izin mendirikan bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

Pasal 19

Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan:

- a. memberitahukan kepada instansi terkait bahwa pekerjaan mendirikan bangunan akan dilaksanakan;

- b. memperlihatkan izin mendirikan bangunan serta kelengkapannya kepada petugas yang ditunjuk;
- c. memasang papan petunjuk izin mendirikan bangunan atau plank di lokasi bangunan;
- d. membantu terselenggaranya pemeriksaan bangunan;
- e. memberitahukan secara tertulis kepada instansi terkait bahwa pekerjaan mendirikan bangunan telah selesai dilaksanakan.

#### Pasal 20

Dikecualikan dari kewajiban memiliki izin mendirikan bangunan dalam hal pekerjaan:

- a. Pemeliharaan bangunan yang tidak merubah denah, bentuk dan fungsi bangunan semula yang telah mendapat izin;
- b. membuat lubang-lubang ventilasi yang luasnya tidak lebih dari 0,6 meter bujur sangkar dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter.

### **BAB IX PERMOHONAN IZIN**

#### Pasal 21

- (1) permohonan izin mendirikan bangunan diajukan kepada Bupati melalui instansi terkait yang ditetapkan oleh Bupati dengan rekomendasi dari geuchik gampong dan camat setempat;
- (2) Permohonan izin ditolak apabila:
  - a. tidak memenuhi persyaratan yang ditentukan;
  - b. bertentangan dengan rencana tata ruang wilayah (RTRW) kabupaten;
  - c. mengganggu/merusak keseimbangan lingkungan;
  - d. bertentangan dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

#### Pasal 22

- (1) Bangunan dapat dibongkar apabila :
  - a. tidak memiliki izin mendirikan bangunan;
  - b. pelaksanaan mendirikan bangunan bertentangan, tidak sesuai atau menyimpang dari izin yang telah diberikan;
  - c. penggunaan bangunan tidak sesuai atau melanggar dari izin yang diberikan;
  - d. konstruksi bangunan tersebut seluruhnya atau sebagian rusak sehingga membahayakan penghuninya dan atau masyarakat;
  - e. menambah/membangun bangunan permanen/darurat tidak sesuai GSB ditetapkan;
  - f. membangun diatas tanah milik negara/Pemerintah Kabupaten Aceh Besar.

(2) Tata cara pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

#### Pasal 23

Izin mendirikan bangunan dicabut apabila dikemudian hari diketahui bahwa salah satu atau beberapa syarat untuk memperoleh izin mendirikan bangunan dimaksud tidak benar keabsahannya.

#### Pasal 24

Pemerintah Kabupaten Aceh Besar dalam waktu paling lama 1 (satu) bulan sejak tanggal diterima permohonan izin yang telah lengkap dan memenuhi syarat serta pemohon telah melunasi retribusi tepat waktu, harus mengeluarkan izin mendirikan bangunan.

#### Pasal 25

Pekerjaan mendirikan bangunan dapat dimulai setelah izin mendirikan bangunan diterbitkan oleh Bupati.

### **BAB XI KETENTUAN LARANGAN**

#### Pasal 26

- (1) Dilarang mendirikan bangunan :
- a. tanpa izin mendirikan bangunan;
  - b. menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin mendirikan bangunan yang telah diterbitkan;
  - c. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut dari surat izin mendirikan bangunan;
- (2) Dilarang mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin dari pemiliknya atau kuasanya yang sah.

### **BAB XII**

#### **MANFAAT IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

#### Pasal 27

- (1) Bagi pemilik/pengguna bangunan :
- a. adanya jaminan kepastian hukum (kepemilikan dan peruntukan);

- b. adanya jaminan kemanfaatan dan keselamatan bangunan gedung sesuai persyaratan yang berlaku;
  - c. adanya jaminan mendapatkan pelayanan umum utilitas kota;
  - d. adanya jaminan mendapatkan asuransi;
  - e. nilai teknis dan ekonomis bangunan menjadi lebih tinggi.
- (2) Bagi masyarakat/lingkungan :
- a. adanya jaminan keselamatan dan keserasian bangunan dan lingkungan;
- (3) Bagi Pemerintah Daerah :
- a. adanya alat untuk pengendalian penyelenggaraan bangunan;
  - b. adanya jaminan terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan;
  - c. adanya jaminan tertib pengendalian utilitas kota;
  - d. terwujudnya Kabupaten yang layak huni dan berjati diri.
- (4) Bagi Pemerintah
- a. adanya jaminan terwujudnya tertib penyelenggaraan bangunan;

### **BAB XIII PENGAWASAN**

#### **Pasal 28**

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung;
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan;
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan;
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan terhadap izin mendirikan bangunan yang telah diberikan;
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan diatur dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 29

- (1) Pemerintah kabupaten melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan IMB melalui mekanisme proses penerbitan IMB sesuai persyaratan dalam qanun ini.
- (2) Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan qanun ini ditugaskan kepada instansi teknis atau kepada pihak lain yang ditunjuk Bupati.
- (3) Dalam penerapan kebijakan operasional IMB, masyarakat membantu pemerintah kabupaten dengan mengikuti prosedur, dan memperhatikan nilai-nilai sosial budaya setempat dengan ketentuan:
  - a. masyarakat dapat melaporkan secara tertulis kepada pemerintah dan/atau Pemerintah Kabupaten tentang indikasi bangunan yang tidak laik fungsi dan/atau berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan/atau lingkungan melalui sarana yang mudah diakses; dan
  - b. laporan tertulis dibuat berdasarkan fakta dan pengamatan secara objektif dan perkiraan kemungkinan secara teknis gejala konstruksi bangunan yang tidak laik fungsi.

## **BAB XIV**

### **SANKSI**

## Pasal 30

- (1) Pemilik dan/atau pengguna yang melanggar ketentuan qanun ini dikenakan sanksi administratif, berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan;
  - e. pembekuan izin mendirikan bangunan;
  - f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
  - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan;
  - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan; atau
  - i. perintah pembongkaran bangunan.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) 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.

**BAB XXII**  
**KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 31

Dengan berlakunya qanun ini, maka semua ketentuan yang telah ada sebagaimana diatur dalam qanun lain yang bertentangan dengan qanun ini, dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pasal 32

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

Pasal 33

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan qanun ini dengan penempatan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Disahkan di Kota Jantho  
pada tanggal 31 Desember 2010 M.  
25 Muharram 1432 H.

**BUPATI ACEH BESAR**

**BUKHARI DAUD**

Diundangkan di Kota Jantho  
pada tanggal 31 Desember 2010 M.  
25 Muharram 1432 H.

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN ACEH BESAR**

**ZULKIFLI AHMAD**

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN ACEH BESAR

TAHUN 2010 NOMOR 14

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**QANUN KABUPATEN ACEH BESAR**  
**NOMOR 14 TAHUN 2010**  
**TENTANG**  
**IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

**I. PENJELASAN UMUM**

Untuk menciptakan tata bangunan yang teratur, rapi dan aman maka perlu dilakukan penataan bangunan dengan terjadinya pengembangan pembangunan semakin pesat di Kabupaten Aceh Besar, maka dipandang perlu Izin Mendirikan Bangunan menjadi salah satu kontribusi untuk pembangunan Kabupaten Aceh Besar;

**II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL**

- Pasal 1  
Cukup Jelas
- Pasal 2  
Cukup Jelas
- Pasal 3  
Cukup Jelas
- Pasal 4  
Cukup Jelas
- Pasal 5  
Cukup Jelas
- Pasal 6  
Cukup Jelas
- Pasal 7  
Cukup Jelas
- Pasal 8  
Cukup Jelas
- Pasal 9  
Cukup Jelas
- Pasal 10  
Cukup Jelas
- Pasal 11  
Cukup Jelas

Pasal 12  
Cukup Jelas

Pasal 13  
Cukup Jelas

Pasal 14  
Cukup Jelas

Pasal 15  
Cukup Jelas

Pasal 16  
Cukup Jelas

Pasal 17  
Cukup Jelas

Pasal 18  
Cukup Jelas

Pasal 19  
Cukup Jelas

Pasal 20  
Cukup Jelas

Pasal 21  
Cukup Jelas

Pasal 22  
Cukup Jelas

Pasal 23  
Cukup Jelas

Pasal 24  
Cukup Jelas

Pasal 25  
Cukup Jelas

Pasal 26  
Cukup Jelas

Pasal 27  
Cukup Jelas

Pasal 28  
Cukup Jelas

Pasal 29  
Cukup Jelas

Pasal 30  
Cukup Jelas

Pasal 31  
Cukup Jelas

Pasal 32  
Cukup Jelas

Pasal 33  
Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN ACEH BESAR  
NOMOR 11