PERATURAN BUPATI ACEH BESAR

NOMOR 24 TAHUN 2013

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN ATAS QANUN KABUPATEN ACEH BESAR NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN



PEMERINTAH KABUPATEN ACEH BESAR

TAHUN 2013

BUPATI ACEH BESAR

PERATURAN BUPATI ACEH BESAR

NOMOR 24 TAHUN 2013

TENTANG

PETUNJUK PELAKSANAAN ATAS 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 berdasarkan ketentuan Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan, maka untuk terwujudnya pelaksanaan perizinan yang tertib dan benar perlu mengatur persyaratan teknis dan administratif perizinan membangun bangunan dalam Peraturan Bupati tentang Pelaksanaan Atas Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan dalam Peraturan Bupati;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 7 (Drt) Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kabupaten-Kabupaten Dalam Lingkungan Wilayah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 58 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1092);

2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002, tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

3. 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 terakhir 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, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

4. 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 4436);

5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4441);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
7. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
8. 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);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4578);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005, tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;
13. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI ACEH BESAR TENTANG PETUNJUK PELAKSANAAN ATAS QANUN KABUPATEN ACEH BESAR NOMOR 14 TAHUN 2010 TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati 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. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang perpajakan daerah dan/atau Retribusi Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
7. Qanun Kabupaten adalah peraturan perundang-undangan sejenis peraturan daerah kabupaten yang mengatur penyelenggaraan pemerintah dan kehidupan masyarakat Kabupaten Aceh Besar;
8. 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 apapun, firma, kongsi, koperasi, dan pensiun, Persekutuan Perkumpulan, yayasan atau organisasi massa, organisasi sosial politik, organisasi lainnya, Lembaga dan bentuk lainnya termasuk kontrak investasi, kolektif dan bentuk usaha tetap;
9. Dinas adalah Dinas Bina Marga dan Cipta Karya Kabupaten Aceh Besar;
10. 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;
11. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan kepada pemerintah kabupaten untuk mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan;
12. Pemilik bangunan adalah orang/badan hukum, sekelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik gedung;
13. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut;
14. Menara Telekomunikasi, selanjutnya disebut menara adalah bangunan untuk kepentingan umum yang didirikan diatas 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 menetapkan perangkat telekomunikasi;

15. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebahagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan;
16. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
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. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, batas tepi jalan, sungai dan pantai, antar masa bangunan lainnya, rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya;
21. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disebut GSJ adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas tepi jalan;
22. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disebut GSP adalah garis bagian luar dari pagar persil atau pagar pekarangan;
23. Garis Sempadan Sungai yang selanjutnya disebut GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai;
24. Garis Sempadan Jaringan Irigasi adalah batas pengamanan bagi saluran dan/atau bangunan irigasi dengan jarak tertentu sepanjang saluran dan sekeliling bangunan;
25. Jalan Raya Utama yang berfungsi sebagai Arteri Primer (Regional), adalah merupakan jalan-jalan raya yang sedikit sekali mempunyai jalan keluar-masuk ke daerah atau pekarangan kanan-kirinya dan berfungsi menghubungkan daerah-daerah dan kota-kota satu sama lainnya, dan yang juga melewati bagian luar kota-kota itu;
26. Jalan Utama yang berfungsi sebagai Jalan Arteri Sekunder, adalah jalan-jalan di dalam wilayah Kota, yang menghubungkan lalu-lintas atau pusat kegiatan dalam kota dan dibatasi jalan keluar masuk ke kanan dan kiri dan menyalurkan lalu-lintas campuran yang berat;
27. Jalan Kolektor, adalah jalan yang menghubungkan bagian-bagian utama di dalam Kota atau sebagai penghubung dengan jalan-jalan utama di dalam Kota;
28. Jalan Lokal/Jalan Lingkungan, merupakan jalan yang melayani suatu lingkungan atau yang menghubungkan suatu lingkungan dengan jalan kolektor;

29. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut RUMIJA adalah merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai oleh Pembina Jalan dengan suatu hak tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
30. Delatasi merupakan pemisahan antara satu blok bangunan dengan blok bangunan lainnya yang berada bersisian dengan blok bangunan tersebut;
31. Overstek adalah atap teritisan tanpa penyangga yang menempel pada dinding luar bangunan;
32. Mezanine adalah suatu tempat atau ruang tambahan yang letaknya berada di antara lantai dan plafon atau lantai satu dengan lantai dua jika bangunan tersebut bertingkat.
33. Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan yang selanjutnya disebut KKOP adalah wilayah daratan dan/atau perairan dan ruang udara di sekitar bandar udara yang dipergunakan untuk kegiatan operasi penerbangan dalam rangka menjamin keselamatan penerbangan;
34. Batas Kawasan Kebisingan yang selanjutnya disebut BKK adalah Kawasan ruang udara yang dilarang dan dapat menimbulkan gangguan terhadap isyarat-isyarat navigasi penerbangan atau komunikasi radio antar bandar udara dan pesawat udara;
35. Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah yang selanjutnya disebut SIPPT adalah dokumen yang diterbitkan oleh gubernur/bupati untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan batas minimum luas tertentu, sebagai pengendalian peruntukan lokasi;
36. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten yang selanjutnya disebut RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan Qanun;
37. Rencana Detil Tata Ruang Kawasan Perkotaan yang selanjutnya disebut RDTRKP adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;
38. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disebut 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.

BAB II
MAKSUD DAN TUJUAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
Pasal 2

(1) Maksud Izin Mendirikan bangunan adalah :
   a. menata, mengawasi dan menertibkan pertumbuhan pembangunan dalam jangka panjang;
   b. menyesuaikan tampilan konstruksi dan jarak bangunan dengan rencana tata ruang;
   c. untuk terwujudnya bangunan yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
   d. tertib dalam pelaksanaan dan penyelenggaraan Bangunan yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan; dan
   e. mempunyai kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan;

(2) Izin Mendirikan Bangunan bertujuan untuk :

a. mewujudkan singkronisasi tata bangunan terhadap tata ruang;

b. mewujudkan lingkungan perkotaan/perdesaan yang berjati diri, produktif dan berkelanjutan;

b. menghilangkan kesemrautan kota; dan

c. memperindah fasade kota.

BAB III
TATA CARA IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 3
Persyaratan Izin Mendirikan Bangunan

Pemohon baik orang pribadi atau Badan yang ingin mengurus surat izin mendirikan bangunan wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Saran Perencanaan (Advice Planning);
2. Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) format dan lembaran formulirnya dapat diambil di Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu (KPTSP);
3. Gambar Rencana Kerja Standar, terdiri dari :
   a. gambar siteplan/blockplan/masterplan;
   b. denah bangunan;
   c. tampak dan potongan situasi bangunan; dan
   d. detail struktur dan arsitektural bangunan.
4. Untuk bangunan bertingkat (bangunan berlantai 3 ke atas, bangunan menara dan bangunan khusus harus melampirkan hasil perhitungan struktur bangunan;
5. Untuk bangunan khusus (kawasan industri, perhotelan, perumahan real estate, kawasan pariwisata, pelabuhan, dan bangunan dengan ketinggian 60 M atau lebih diwajibkan untuk melengkapi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL);
6. Untuk bangunan dalam kawasan tertentu yang telah direncanakan, wajib melengkapi surat persetujuan atau rekomendasi dari instansi terkait;
7. Foto kopy sertifikat tanah dan surat pelunasan Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun terakhir;
8. Foto kopy Surat Ukur Tanah;
9. Surat Keterangan Izin Gangguan (HO) untuk bangunan tersebut, khususnya terhadap bangunan yang fungsinya beresiko tinggi yang dikeluarkan oleh KPTSP Kabupaten Aceh Besar; dan
10. Untuk bangunan di kawasan bandara, harus mendapatkan rekomendasi dari Dinas Perhubungan, Komunikasi Informasi dan Telematika Provinsi Aceh menyangkut ketentuan KKOP dan BKK.

BAB IV
PROSES PENERBITAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN TERHADAP JENIS BANGUNAN

Pasal 4
Bangunan Gedung pada umumnya

1) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal sederhana (rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat), dan rumah deret sederhana :

a. pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten oleh pemohon di kantor pemerintah kabupaten;

b. penyediaan dokumen rencana teknis siap pakai (prototip, dsb.) yang memenuhi persyaratan sesuai Keterangan Rencana Kabupaten. Gambar rencana teknis diadakan/disiapkan oleh pemerintah kabupaten;

c. pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis.

   a. pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian/evaluasi, serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan;

   b. dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki;

d. penetapan besarnya retribusi IMB;

e. pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah;

f. penyerahan bukti penyetoran retribusi kepada pemerintah kabupaten;

g. penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi; dan

h. penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

(2) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tunggal dan rumah deret - sampai dengan 2 (dua) lantai :

a. pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten oleh pemohon di kantor pemerintah kabupaten;

b. penyediaan dokumen rencana teknis yang dibuat oleh pemohon/pemilik (yang memiliki keahlian perencanaan bangunan gedung) dan terdaftar atau oleh penyedia jasa;

c. pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif dan dokumen rencana teknis;

   a. pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan; dan

   b. dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.

d. penetapan besarnya retribusi IMB;

e. pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah;

f. penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah kabupaten;

g. penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi; dan

h. penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

(3) Bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana - 2 (dua) lantai atau lebih - dan bangunan gedung lainnya pada umumnya :

a. pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten oleh pemohon di kantor pemerintah kabupaten;

b. pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk luas tanah tertentu sesuai ketentuan daerah masing-masing;

c. penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya yang ditandatangani oleh gubernur/bupati atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya;

d. penyediaan dokumen rencana teknis;

e. pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis dan dokumen lain yang disyaratkan;

   a. pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis, penilaian serta persetujuan dokumen rencana teknis yang telah memenuhi persyaratan; dan

   b. dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki.

f. penetapan besarnya retribusi IMB;

g. pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah;

h. penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah kabupaten;

i. penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi; dan

j. penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

Pasal 5
Bangunan Gedung Kepentingan Umum

(1) Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten oleh pemohon di kantor pemerintah kabupaten.

(2) Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk luas tanah tertentu sesuai ketentuan daerah.

(3) Penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya, yang ditandatangani oleh gubernur/bupati atau pejabat lain yang ditunjuk olehnya.

(4) Penyediaan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL.

(5) Pengurusan persetujuan/rekomendasi dari instansi terkait.

(6) Penyediaan dokumen rencana teknis.

(7) Pengajuan Surat Permohonan IMB dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis, dan dokumen lain yang disyaratkan.

(8) a. pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis;

   b dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki;

(9) a pengkajian dokumen rencana teknis sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

   b dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki;

(10) a pelaksanaan dengar pendapat publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

b dokumen rencana teknis yang belum memperhatikan hasil dengar pendapat publik dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki;

(11) Pemberian nasihat dan pertimbangan teknis profesional.

(12) Penilaian/evaluasi dan persetujuan dokumen rencana teknis.

(13) Penetapan besarnya retribusi IMB.

(14) Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.

(15) Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah kabupaten.

(16) Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi.

(17) Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

Pasal 6
Bangunan Gedung Fungsi Khusus

(1) Penetapan sebagai bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri Pekerjaan Umum untuk bangunan gedung fungsi khusus di wilayah Provinsi Aceh, atau gubernur untuk bangunan gedung fungsi khusus di wilayah provinsi lainnya berdasarkan permohonan dari pemilik/pengguna bangunan gedung.

(2) Pengambilan Keterangan Rencana Kabupaten oleh pemohon di kantor pemerintah kabupaten.

(3) Pengurusan SIPPT atau dokumen sejenisnya untuk luas tanah tertentu sesuai ketentuan daerah.

(4) Penerbitan SIPPT atau dokumen sejenisnya, yang ditandatangani oleh gubernur/bupati atau pejabat lain yang ditunjuk.

(5) Penyediaan dokumen Analisis Mengenai Dampak Lingkungan/UPL/UKL.

(6) Pengurusan persetujuan/rekomendasi dari instansi terkait lainnya.

(7) Penyediaan dokumen rencana teknis.

(8) Pengajuan Surat Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung dengan kelengkapan dokumen administratif, dokumen rencana teknis dan dokumen lain yang disyaratkan kepada Menteri Pekerjaan Umum untuk bangunan gedung fungsi khusus di wilayah Provinsi Aceh, atau kepada gubernur untuk bangunan gedung fungsi khusus di wilayah kabupaten lainnya.

(9) a) pemeriksaan kelengkapan dan kebenaran (pencatatan, penelitian) dokumen administratif dan dokumen rencana teknis;

b) dokumen administratif dan/atau dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/ diperbaiki;

(10) a) pengkajian dokumen rencana teknis;

b) dokumen rencana teknis yang belum memenuhi persyaratan dikembalikan kepada pemohon untuk diperbaiki;

(11) a) pelaksanaan dengar pendapat publik sesuai dengan ketentuan yang berlaku;

b) dokumen rencana teknis yang belum memperhatikan hasil dengar pendapat publik dikembalikan kepada pemohon untuk dilengkapi/diperbaiki;

(12) Pemberian nasihat dan pertimbangan teknis profesional.

(13) Penilaian/evaluasi dan persetujuan dokumen rencana teknis.

(14) Penetapan besarnya retribusi IMB.

(15) Penetapan kuasa pemungutan retribusi IMB bangunan gedung fungsi khusus dari Menteri Pekerjaan Umum kepada Gubernur untuk bangunan gedung fungsi khusus di wilayahnya sebagai pelaksanaan tugas dekonsentrasi dari Pemerintah.

(16) Pembayaran retribusi IMB melalui lembaga keuangan yang sah.

(17) Penyerahan bukti pembayaran retribusi kepada pemerintah kabupaten.

(18) Penerbitan IMB sebagai pengesahan dokumen rencana teknis untuk dapat memulai pelaksanaan konstruksi.

(19) Penerimaan dokumen IMB oleh pemohon.

Pasal 7

Pelayanan Administrasi Izin Mendirikan Bangunan Gedung Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pelayanan administrasi IMB, untuk:

a. pembuatan duplikat/kopi dokumen IMB yang dilegalisasikan sebagai pengganti dokumen IMB yang hilang atau rusak, dengan melampirkan keterangan hilang tertulis dari instansi yang berwenang;

b. pemecahan dokumen IMB sesuai dengan perubahan pemecahan dokumen IMB dan/atau kepemilikan tanah dan perubahan data lainnya, atas permohonan yang bersangkutan; dan

c. bangunan gedung yang sudah terbangun yang belum memiliki IMB dan diwajibkan mengajukan permohonan IMB sesuai ketentuan daerah masing-masing.

BAB V
KEPADATAN DAN KETINGGIAN BANGUNAN
Bagian Kesatu
Kepadatan Bangunan
Pasal 8

(1) Setiap bangunan yang akan didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan berdasarkan RTRW Kabupaten Aceh Besar, RDTRKP, RTBL dan/atau Qanun Bangunan Gedung Kabupaten Aceh Besar.

(2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB), yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang, dan renggang.

(3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB, maksimum 85% (delapan puluh lima persen).

Bagian Kedua
Ketinggian Bangunan
Pasal 9

(1) Bangunan gedung yang didirikan harus memenuhi persyaratan ketinggian bangunan berdasarkan RTRW Kabupaten Aceh Besar, RDTRKP, RTBL dan/atau Qanun Bangunan Gedung Kabupaten Aceh Besar.

(2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang, rendah.

Pasal 10

(1) Ketinggian permukaan lantai (peil) bangunan dari permukaan jalan minimum 0,50 m.

(2) Ketinggian permukaan lantai (peil) bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan lantai (peil) bangunan di sekitarnya.

Pasal 11

(1) Ketinggian bangunan untuk bangunan hunian tunggal maksimum 3 (tiga) lantai.

(2) Ketinggian bangunan untuk bangunan hunian non tunggal dan bangunan non hunian dapat melebihi dari 3 (tiga) lantai yang disesuaikan dengan karakteristik dan dominasi ketinggian bangunan pada kawasan tersebut;

(3) Ketinggian bangunan deret bertingkat maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga;

(4) Ketinggian tingkatan lantai bangunan deret bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus disesuaikan dengan ketinggian lantai bangunan di sekitarnya;

(5) Bangunan deret bertingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berupa bangunan pertokoan, rumah deret atau non tunggal dan bangunan deret bertingkat sejenisnya.

Pasal 12

Khusus untuk kawasan bandara ketinggian bangunan tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.

Bagian Ketiga
Persyaratan Intensitas Bangunan
Pasal 13

(1) Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh :

a. kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimalnya intensitas pembangunan;

b. kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan; dan

c. kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya.

(2) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, pelestarian cagar budaya situs, daerah rawan bencana, dan lain-lain, dengan pertimbangan kepentingan umum dan dengan persetujuan Bupati, dapat diberi kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan, dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan.

Pasal 14

(1) Penetapan besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung ditetapkan dengan mempertimbangkan perkembangan kota,

kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan.

(2) Apabila KDB dan JLB/KLB belum ditetapkan dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, peraturan bangunan setempat, maka Bupati dapat menetapkan berdasarkan berbagai pertimbangan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

(3) Ketentuan besarnya KDB dan JLB/KLB dapat diperbaharui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

(4) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Bupati dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan/lingkungan dengan persyaratan:

a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam rencana tata ruang;

b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang garis sempadan jalan (GSJ) yang dimiliki;

c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;

d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;

e. dimungkinkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan;

f. dimungkinkan adanya kompensasi berupa penambahan besarnya KDB JLB/KLB bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum; dan

g. penetapan besarnya KDB, JLB/KLB untuk pembangunan bangunan gedung diatas fasilitas umum adalah setelah mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

Pasal 15

Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan dengan pertimbangan sebagai berikut:

a. perhitungan luas lantai bangunan adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;

b. luas lantai ruangan beratap yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding yang tingginya lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100% (seratus persen);

c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;

d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;

e. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;

f. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB;

g. ramp dan tangga terbuka luasnya dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan;

h. dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ;

i. batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan Bupati dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan pendapat teknis para ahli terkait;

j. untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblock), perhitungan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan, dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut tehadap total keseluruhan luas kawasan;

k. dalam perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai dua lantai; dan

l. mezanine yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

Pasal 16

(1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.

(2) Ketentuan besarnya KDH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kabupaten atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(3) Untuk bangunan gedung yang memiliki KDB kurang dari 40% (empat puluh persen), harus mempunyai KDH minimum 15% (lima belas persen).

(4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30% (tiga puluh persen).

BAB VI
PENATAAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN
Pasal 17

(1) Tampilan bangunan harus memiliki nilai estetika sesuai dengan fungsi kawasan;

(2) Tampilan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan keserasian terhadap tampilan arsitektur bangunan gedung di sekitarnya.

Pasal 18

Bangunan perkantoran, fasilitas sosial dan umum, dan bangunan komersial berupa bangunan blok massa dan/atau dalam satu blok kawasan harus menyediakan lahan perparkiran khusus, ruang terbuka hijau/taman dan

fasilitas publik yang sinergis dan serasi dengan bangunan utama dan lingkungan sekitarnya.

Pasal 19

Pertapakan bangunan harus sejajar atau tegak lurus dengan RUMIJA dan rencana RUMIJA.

Pasal 20

Setiap orang atau Badan hukum yang akan mendirikan bangunan wajib menjaga keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan, dan kesehatan lingkungan dengan koordinasi dengan Dinas/Instansi terkait.

Pasal 21

Terhadap bangunan yang menimbulkan dampak lingkungan maka pembangunan harus melengkapi dengan dokumen AMDAL atau dokumen pengelolaan lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB VII
GARIS SEMPADAN BANGUNAN
Pasal 22

(Garis Sempadan (Muka) Bangunan)

(1) Dalam mendirikan atau memperbarui seluruhnya atau sebagian dari suatu bangunan, Garis Sempadan Bangunan yang telah ditetapkan tidak boleh dilanggar.

(2) Apabila Garis Sempadan Bangunan untuk lokasi tertentu belum ditetapkan, maka Bupati dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan perijinan mendirikan bangunan.

(3) Penetapan Garis Sempadan Bangunan didasarkan pada pertimbangan keamanan, kesehatan, kenyamanan, dan keserasian dengan lingkungan serta ketinggian bangunan.

(4) Pada suatu kawasan/lingkungan yang diperkenankan adanya beberapa klas bangunan dan di dalam kawasan peruntukan campuran, untuk tiap-tiap klas bangunan dapat ditetapkan garis-garis sempadannya masing-masing.

(5) Ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

(6) Ketentuan Garis Sempadan Bangunan untuk Kabupaten Aceh Besar disesuaikan dengan kelas jalannya sebagai berikut :

a. jarak bangunan dengan tepi jalan (GSB) pada Jalan Utama/ Jalan Nasional adalah 12 – 15 M;

b. jarak bangunan dengan tepi jalan (GSB) pada Jalan Primer/ Jalan Propinsi adalah 10 – 12 M;

c. jarak bangunan dengan tepi jalan (GSB) pada Jalan Kolektor/ Jalan Kabupaten adalah 8 – 10 M;

d. jarak bangunan dengan tepi jalan (GSB) pada jalan antar lingkungan/ Jalan Poros Desa/ Jalan Kecamatan adalah 6 – 8 M;

e. jarak bangunan dengan tepi jalan (GSB) pada Jalan Lingkungan/ Jalan Desa adalah 4 – 6 M;

f. bangunan di tepi pantai, GSB adalah 100 M dari air pasang; dan

g. bangunan di tepi sungai, GSB adalah 50 M dari tepi sungai atau minimal ½ lebar sungai.

(7) Untuk bangunan di tepi saluran dan/atau bangunan irigasi, Garis Sempadan Jaringan Irigasi sebagai berikut:

a. Garis Sempadan Saluran Irigasi dan Garis Sempadan Saluran Pembuang Irigasi dibagi 3 (tiga) sebagai berikut

1. Untuk Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi tidak bertanggul diukur dari tepi luar parit drainase di kanan dan kiri saluran garis sempadannya paling sedikit sama dengan kedalaman Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi;

2. Untuk Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi bertanggul diukur dari sisi luar kaki tanggul garis sempadannya paling sedikit sama dengan ketinggian tanggul Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi;

3. Untuk Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi yang terletak pada lereng/tebing diukur dari titik potong antara garis galian dengan permukaan tanah asli untuk sisi lereng di atas saluran dan sisi luar kaki tanggul untuk sisi lereng di bawah saluran, garis sempadannya untuk sisi lereng atas saluran paling sedikit sama dengan kedalaman galian Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi dan untuk sisi lereng di bawah saluran paling sedikit sama dengan ketinggian tanggul Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi; dan

4. Dalam hal Saluran Irigasi dan Saluran Pembuang Irigasi yang tidak bertanggul memiliki kedalaman kurang dari 1 (satu) meter dan yang bertanggul memiliki ketinggian kurang dari 1 (satu) meter, maka jarak garis sempadannya paling sedikit 1 (satu) meter.

b. Garis Sempadan Bangunan Irigasi memiliki ketentuan sebagai berikut:

1. Bangunan yang terletak di dalam ruang sempadan jaringan irigasi, penentuan jarak sempadan bangunan irigasinya mengikuti sempadan jaringan irigasi yang bersangkutan;

2. Dalam hal batas bangunan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi batas sempadan saluran, penentuan jarak sempadannya diukur dari titik terluar bangunan; dan

3. Dalam hal bangunan irigasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), letak di luar daerah sempadan saluran, penentuan jarak sempadannya mengikuti desain bangunan.

(8) Bangunan dengan tritisan terluar tidak dibenarkan melewati batas kapling.

(9) Tidak dibenarkan membangun bangunan di atas sungai, bantaran sungai, saluran irigasi, bantaran saluran irigasi, selokan, bekas rel kereta api, dan tanah milik pemerintah.

Pasal 23

Garis sempadan samping dan belakang bangunan

(1) Garis sempadan samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan terhadap batas persil ditetapkan dengan pertimbangan keselamatan,

kesehatan dan kenyamanan, yang diatur di dalam rencana tata ruang, rencana tata bangunan dan lingkungan, dan peraturan bangunan setempat.

(2) Sepanjang tidak ada jarak bebas samping maupun belakang bangunan yang ditetapkan, maka besarnya garis sempadan tersebut ditetapkan setelah mempertimbangkan keamanan kesehatan dan kenyamanan, yang ditetapkan pada setiap permohonan perizinan mendirikan bangunan.

(3) Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan/atau bahan berbahaya, maka Bupati dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi, diluar yang diatur pada ayat (1)

(4) Pada daerah intensitas bangunan padat/rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:

a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;

b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm kearah dalam dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;

c. untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;

d. pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan minimal setengah dari besarnya garis sempadan muka bangunan;

e. bangunan yang berbatasan dengan kapling tanah orang lain, GSB minimal 2 M dari batas kapling;

f. setiap blok bangunan dengan blok bangunan kapling lainnya, GSB minimal 6 M;

g. setiap blok bangunan dengan bangunan lain dalam satu kapling, GSB minimal 4 M; dan

h. gang buntu dan/atau lorong keluarga, GSB samping berimpit dengan batas rencana RUMIJA, dengan ketentuan lebar rencana RUMIJA minimum 5 (lima) meter, kecuali untuk RUMIJA yang telah ada terdahulu.

(5) Pada daerah intensitas bangunan rendah/renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan:

a. jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m, kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri; dan

b. sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.

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

(7) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:

a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;

b. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan/atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan; dan

c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 24

(1) Teras depan bagian bawah pada bangunan pertokoan dapat berada pada bagian GSB dengan jarak maksimal 2 (dua) meter atau menyesuaikan dengan teras samping bangunan yang telah ada.

(2) Bagian teras depan bangunan harus memakai keramik dengan motif dan warna yang seragam untuk tiap satu blok massa bangunan.

Pasal 25

(1) Area GSB tidak dibenarkan pemanfaatan untuk fungsi apapun kecuali fasilitas pejalan kaki dan perpakiran.

(2) GSB yang telah ditetapkan dalam izin mendirikan bangunan dipatok di lapangan oleh Dinas terkait sebelum dilakukan pelaksanaan pembangunan.

(3) Bagian depan bangunan yang berada dalam area GSB tidak dibenarkan untuk dilakukan penambahan luas bangunan dalam bentuk apapun.

Pasal 26

Pemisah disepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan

(1) Halaman muka dari suatu bangunan harus dipisahkan dari jalan dengan memperhatikan keamanan, kenyamanan, serta keserasian lingkungan.

(2) Untuk sepanjang jalan atau kawasan tertentu, Bupati dapat menerapkan desain standar pemisah halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(3) Dalam hal yang khusus Bupati dapat memberikan pembebasan dari ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setelah mempertimbangkan hal teknis terkait.

(4) Dalam hal pemisah berbentuk pagar, maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m di atas permukaan tanah pekarangan.

(5) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m diatas permukaan tanah pekarangan.

(6) Untuk bangunan-bangunan tertentu, Bupati dapat menetapkan lain terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dengan mempertimbangkan pendapat teknis.

(7) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperkenankan.

(8) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan, dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 m dari permukaan tanah pekarangan, atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan.

(9) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran. Pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum.

(10) Halaman depan pada daerah GSJ dan antara GSJ dengan GSB depan dan GSB samping bangunan toko tidak boleh dibuat pemisah baik berupa pagar maupun tembok yang dapat menghalangi orang berjalan ke bagunan toko sebelahnya.

(11) Terhadap bangunan 1 (satu) blok massa dapat membatasi keamanan dan kenyamanan lingkungannya dengan membuat pagar dan pintu masuk pengaman.

(12) Syarat-syarat lebih lanjut yang berkaitan dengan desain dan spesifikasi teknis pemisah di sepanjang halaman depan, samping, dan belakang bangunan dapat ditetapkan lebih lanjut disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.

(13) Bupati berwenang mengizinkan tidak adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu, dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan kemudahan hubungan (aksesibilitas), keserasian lingkungan, dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan sesuai dengan pendapat teknis.

BAB VIII
KOEFISIEN TAPAK BASEMENT
Pasal 27

(1) Kebutuhan basement dan besaran koefisien tapak basement (KTB) ditetapkan berdasarkan rencana peruntukan lahan, ketentuan teknis dan kebijaksanaan daerah setempat.

(2) Untuk keperluan penyediaan RTHP yang memadai, lantai basement pertama (B-1) tidak dibenarkan keluar dari tapak bangunan (di atas tanah) dan atap basement kedua (B-2) yang di luar tapak bangunan harus berkedalaman sekurangnya 2 (dua) meter dari permukaan tanah tempat penanaman.

BAB IX
PEMBANGUNAN BANGUNAN DI ATAS DAN/ATAU DI BAWAH TANAH, AIR, DAN/ATAU PRASARANA DAN SARANA UMUM
Pasal 28

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.

BAB X
PEMASANGAN KANOPI
Pasal 29

Persyaratan pemasangan kanopi pada bangunan adalah sebagai berikut :

a. bagian depan dan samping bangunan toko yang bersisian dengan jalan hanya dibenarkan sepanjang 1 - 2,5 meter dengan konstruksi tanpa tiang;

b. panjang kanopi sebagaimana dimaksud pada huruf a dihitung dari jarak lantai 2 (dua) bangunan dengan bentuk dan tampilan seragam dengan blok bangunan di sekitarnya; dan

c. bangunan kanopi tidak dibenarkan untuk dimanfaatkan sebagai bangunan tambahan, tempat berjualan atau menempatkan barang dagangan.

BAB XI
PENCEGAHAN KEBAKARAN DAN PENANGGULANGAN BAHAYA

Pasal 30

(1) Setiap bangunan yang dimanfaatkan untuk kepentingan pelayanan umum harus mempunyai sistem pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

(2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bangunan yang konstruksinya 2 (dua) lantai atau lebih.

BAB XII
TATA CARA PEMBONGKARAN BANGUNAN

Pembongkaran
Paragraf 1
Umum

Pasal 31

(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 daerah, 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.

(4) Bupati dengan mempertimbangkan pendapat teknis menetapkan suatu bangunan yang tidak layak untuk dilakukan pembongkaran.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 32

(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 layak menurut kajian teknis dan tidak dapat diperbaiki lagi;

b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau; dan

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 daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada Pemerintah.

(5) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b,

(6) pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

(7) Untuk bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, pemerintah daerah menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.

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

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

Pasal 33

(1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada pemerintah daerah, 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 dan bangunan gedung fungsi khusus oleh Menteri.

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

Paragraf 3
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 34

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

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

(3) Dalam hal pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang pembongkarannya ditetapkan dengan surat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (3) tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu yang ditetapkan, surat persetujuan pembongkaran dicabut kembali.

Pasal 35

(1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh pemerintah daerah, 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 daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.

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

Pasal 36

(1) Sebelum pembongkaran bangunan gedung dilaksanakan, tim teknis terlebih dahulu menyampaikan surat teguran pertama kepada pemilik bangunan gedung.

(2) Apabila teguran pertama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditanggapi, tim teknis mengirimkan surat teguran kedua.

(3) Jika selama 14 (empat belas) hari surat teguran kedua sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak ditanggapi oleh pemilik bangunan gedung, maka Bupati akan menyampaikan surat teguran ketiga kepada pemilik bangunan gedung.

(4) Jika selama 14 (empat belas) hari setelah surat teguran ketiga sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan dan tidak ditanggapi oleh pemilik bangunan gedung, maka bupati akan memerintahkan tim pembongkaran untuk membongkar bangunan gedung tersebut.

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran
Bangunan Gedung

Pasal 37

(1) Pengawasan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) dan Pasal 35 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 daerah.

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

BAB XIII
PEMUTIHAN

Pasal 38

(1) Pemutihan ini bermaksud untuk memonitor, mengevaluasi, dan mengendalikan pertumbuhan pembangunan serta memberi status hukum yang sah kepada setiap bangunan yang telah berdiri.

(2) Bangunan gedung yang termasuk dalam pemutihan sebagai berikut :

a. bangunan yang didirikan sebelum berlakunya Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan; dan

b. bangunan gedung tersebut merupakan bangunan yang sudah berdiri dan/atau sudah layak untuk dimanfaatkan bangunannya.

(3) Setiap pemilik bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mengurus Izin Mendirikan Bangunan pemutihan dengan menyertakan surat pernyataan bahwa bangunan tersebut dibangun sebelum berlakunya Qanun Kabupaten Aceh Besar Nomor 14 Tahun 2010 tentang Izin Mendirikan Bangunan

(4) Untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang GSB dengan jalan dan persyaratan lainnya sesuai dapat langsung diberikan surat Izin Mendirikan Bangunan.

(5) Untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang GSB dengan jalan dan persyaratan lainnya tidak sesuai harus mendapat persetujuan teknis jika masih pada GSB yang tidak mengganggu Rumija dapat diberikan surat Izin Mendirikan Bangunan namun jika mengganggu ketentuan yang ada akan diatur selanjutnya.

(6) Untuk bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang berbatasan langsung dengan persil tetangga dapat diberikan izin apabila telah mendapatkan persetujuan tetangga yang diketahui oleh Geuchik setempat.

(7) Kewenangan pemberlakuan pemutihan diserahkan kepada Bupati Aceh Besar.

BAB XIV
INSTANSI YANG BERWENANG

Pasal 39

Instansi yang ditunjuk untuk pengurusan perizinan Mendirikan Bangunan adalah Kantor Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Aceh Besar dengan berkoordinasi SKPD terkait.

BAB XV
MASA BERLAKU IZIN

Pasal 40

(1) IMB berlaku selamanya sejauh tidak terjadi perubahan/penyimpangan di lapangan atas izin yang telah diterbitkan.
(2) Selambat-lambatnya 6 bulan sejak diterbitkannya IMB harus sudah dimulai kegiatan pembangunan dan jika belum selesai dapat diperpanjang izinnya.

BAB XVI
ATURAN PERALIHAN

Pasal 41

Terhadap kawasan–kawasan yang telah terbangun sebelum dikeluarkan Peraturan Bupati ini, garis sempadan muka bangunan disesuaikan dengan bangunan yang bersebelahan, dengan ketentuan tidak kurang dari ½ (setengah) besaran GSB minimum mengikuti rencana RUMIJA.

Pasal 42

Bangunan-bangunan lama yang telah ada dan tidak memiliki jarak GSB sesuai ketentuan yang ditetapkan harus disesuaikan terlebih dahulu sebelum mendapatkan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 43

GSB antara bangunan gedung dan GSB yang belum diatur dalam Peraturan Bupati ini atau dalam Peraturan Perundang-undangan lainnya, maka Instansi Teknis menetapkan GSB dengan mempertimbangkan keamanan, kesehatan, kenyamanan, kondisi persil dan keserasian dengan lingkungan sekitar serta ketinggian bangunan yang ditetapkan pada setiap permohonan IMB.

Pasal 44

Ketentuan ini tidak berlaku terhadap bangunan gedung yang didirikan pada kawasan Bandara Sultan Iskandar Muda Blang Bintang yang aturannya telah termuat dalam RTBL.

BAB XVII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 45

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penetapannya dalam Berita Daerah Kabupaten Aceh Besar.

Ditetapkan di Kota Jantho,
pada tanggal 7 Juni 2013 M
28 Rajab 1434 H

BUPATI ACEH BESAR,

MUKHLIS BASYAH

Di undangkan di Kota Jantho,
pada tanggal 7 Juni 2013 M
28 Rajab 1434 H

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN ACEH BESAR,

JAILANI AHMAD

BERITA DAERAH KABUPATEN ACEH BESAR
TAHUN 2013 NOMOR 24