



QANUN
KABUPATEN BIREUEN
NOMOR 10 TAHUN 2014
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG
BISMILLAHIRRAHMANIRAHIM
DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH LAGI MAHA PENYAYANG
ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA

BUPATI BIREUEN,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka pengendalian pembangunan yang sesuai dengan Tata Ruang Wilayah Kabupaten Bireuen, perlu dilakukan pengaturan terhadap pemanfaatan ruang untuk bangunan gedung sehingga menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa pembangunan gedung dalam Kabupaten Bireuen perlu diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, terpenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung serta dapat memberikan ciri khusus arsitektur yang seimbang antara bangunan dan lingkungannya;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, maka dipandang perlu membentuk Qanun Kabupaten Bireuen yang mengatur tentang Bangunan Gedung.
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318).
 3. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
 4. Undang-Undang Nomor 18 tahun 1999, Tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999, Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);

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

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN BIREUEN
dan
BUPATI BIREUEN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : QANUN KABUPATEN BIREUEN TENTANG BANGUNAN
GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan:

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

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

33. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
34. Zona adalah suatu kawasan yang ditetapkan berdasarkan kepadatan bangunan rumah tinggal dan non rumah tinggal;

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

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

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (1) Fungsi bangunan gedung merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunan gedungnya.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi hunian, keagamaan, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (3) Dalam satu bangunan dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

Bagian Kedua Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushalla, *meunasah*, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan wihara, dan bangunan kelenteng.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan usaha yang meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata, dan rekreasi, terminal dan bangunan gedung tempat penyimpanan.