# PENGATURAN DAN PENGAWASAN HUKUM PERIZINAN DI KABUPATEN ACEH TENGGARA (STUDI PEMBANGUNAN GEDUNG LAPANGAN TENIS)

**TESIS**


**OLEH:**

**NAMA : SILKIKA NURPARIJAH**

**NIM : 20912092**

**BKU : HUKUM TATA NEGARA**



**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**

# PENGATURAN DAN PENGAWASAN HUKUM PERIZINAN DI KABUPATEN ACEH TENGGARA (STUDI PEMBANGUNAN GEDUNG LAPANGAN TENIS)

**TESIS**


**OLEH:**

**NAMA : SILKIKA NURPARIJAH**

**NIM : 20912092**

**BKU : HUKUM TATA NEGARA**


**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada hari Jumat, 25 November 2022**


**PROGRAM STUDI HUKUM PROGRAM MAGISTER**

**FAKULTAS HUKUM**

**UNIVERSITAS ISLAM INDONESIA**

**2022**

**PENGATURAN DAN PENGAWASAN HUKUM PERIZINAN DI KABUPATEN ACEH TENGGARA (STUDI PEMBANGUNAN GEDUNG LAPANGAN TENIS)**

**Oleh :**

**Nama Mhs. : Silkika Nurparijah**

**No. Pokok Mhs. : 20912092**

**BKU : HTN/HAN**

**Telah diujikan dihadapan Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis dan dinyatakan LULUS pada Sabtu, Jumat, 25 November 2022 Program Studi**

Pembimbing 1

**Prof. Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.** Yogyakarta, 28 November 2022

Penguji

**Dr. Ridwan, S.H, M.Hum**. Yogyakarta, 28 November 2022

Penguji

**Dr. Idul Rishan, S.H.,M.H.** Yogyakarta, 28 November 2022

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Hukum Program Magister**
**Fakultas Hukum**
**Universitas Islam Indonesia**

**Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum**

**HALAMAN PERSETUJUAN**

Oleh :

**Nama Mhs. : Silkika Nurparijah**

**No. Pokok Mhs. : 20912092**

**BKU : HTN/HAN**

**Telah diperiksa dan disetujui oleh Dosen Pembimbing untuk diajukan kepada Tim Penguji dalam Ujian Akhir/Tesis Program Magister (S-2) Ilmu Hukum**

Pembimbing

**Prof. Dr. Ni'matul Huda, S.H., M.Hum.**

Yogyakarta, 28 Oktober 2022

**Mengetahui**

**Ketua Program Studi Hukum Program Magister**

**Fakultas Hukum**

**Universitas Islam Indonesia**

**Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum**

## HALAMAN MOTTO DAN PERSEMBAHAN

### MOTTO

"SEBAIK-BAIK MANUSIA DIANTARAMU ADALAH YANG PALING BANYAK MEMBERIKAN MANFAAT BAGI ORANG LAIN" **(H.R.Bukhari)**

### PERSEMBAHAN

Saya dedikasikan penulisan karya ini untuk ibu saya  Raiyah, ayah Bahri, keluarga, para guru, almamater UII dan sahabat semuanya.

# PERNYATAAN ORISINALITAS

Saya yang bertanda tangan di bawah ini :

Nama : Silkika Nurparijah

NPM : 20912092

Adalah benar mahasiswa Program Studi Hukum Program Magister Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia yang telah melakukan Penulisan Tugas Akhir/Tesis dengan judul. **PENGATURAN DAN PENGAWASAN HUKUM PERIZINAN DI KABUPATEN ACEH TENGGARA (STUDI PEMBANGUNAN GEDUNG LAPANGAN TENIS).** Tugas akhir/Tesis ini diajukan kepada Tim Penguji dalam ujian tesis yang diselenggarakan Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia. Sehubungan dengan hal tersebut dengan ini saya menyatakan :

1. Bahwa karya tulis ilmiah ini adalah benar-benar hasil karya saya sendiri kecuali bagian-bagian tertentu yang telah diberikan keterangan pengutipan yang dalam penyusunannya tunduk dan patuh terhadap kaidah, etika dan norma-norma penulisan sebuah karya tulis ilmiah sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
2. Bahwa meskipun secara prinsip milik atas karya ilmiah ini ada pada saya, namun demi kepentingan-kepentingan yang bersifat akademik dan pengembangannya, saya memberikan kewenangan kepada Perpustakaan di lingkungan Universitas Islam Indonesia untuk mendayagunakan karya ini.

Selanjutnya berkaitan dengan hal di atas (terutama pernyataan nomor 1) saya sanggup menerima sanksi sebagaimana yang telah ditentukan oleh Program Pascasarjana Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, jika saya terbukti secara kuat dan meyakinkan telah melakukan perbuatan yang menyimpang dari pernyataan tersebut. Demikian pernyataan ini saya buat dengan sebenar-benarnya, dalam kondisi sehat jasmani dan rohani, dengan sadar dan tidak ada tekanan dalam bentuk apapun dan oleh siapapun.

Yogyakarta, 20 November 2022




Silkika Nurparijah, S.H

## KATA PENGANTAR

Segala puji dan syukur kepada Allah *Subahanallahu Wa Ta'ala,* yang telah melimpahkan rahmat, ampun dan keberkahan-Nya kepada penulis, sehingga penulis dapat menyusun karya ini. Shalawat dan juga salam senantiasa tercurah kepada Junjungan kita semua Nabi Muhammad *Shallallahu Alaihi Wassalam* yang menjadi *Bingkai Uswatun Hasanah* bagi seluruh umat manusia di muka bumi ini.

Penyusunan tesis ini dilakukan untuk memenuhi persyaratan guna menyelesaikan studi pada program Megister Ilmu Hukum pada Universitas Islam Indonesia. Dalam penyusunan tesis ini penulis mengambil judul: **" PENGATURAN DAN PENGAWASAN HUKUM PERIZINAN DI KABUPATEN ACEH TENGGARA (STUDI PEMBANGUNAN GEDUNG LAPANGAN TENIS)"** Dalam penyusunan tesis ini penulis menyadari bahwa tesisi ini masih jauh dari kesempurnaan, terutama dalam menggali, mengungkapkan dan menguraikan hal-hal yang penulis kemukakan serta sebagai bahan informasi kepustakaan, namun dengan tekad dan rasa ingin tahu dalam pengembangan ilmu pengetahuan maka penulis dapat menyelesaikannya.

Akhirnya, tidak dapat dipungkiri segenap dukungan kepada penulis dalam penyelesaian studi di Megister Hukum UII dan juga penyelesaian karya ini dengan sangat memuaskan, yang wajid penulis sampaikan ucapan terimakasih kepada mereka melalui kata pengantar ini. Dengan kerendahan hati dan ketulusan, penulis sampaikan terimakasih kepada:

1. Rektor Universitas Islam Indonesia, Prof. Fathul Wahid, S.T., M.Sc., Ph.D
2. Dekan Fakultas Hukum Universitas Islam Indonesia, Prof. Dr. Budi Agus Riswandi, S.H., M. Hum
3. Prof. Dr. Sefriani, S.H., M.Hum Ketua Program Studi Hukum Program Magister Universitas Islam Indonesia
4. Prof Dr. Ni'matul Huda, S.H, M.Hum Selaku Pembimbing yang telah berkenan meluangkan tenaga dan pikiran yang sangat berguna. Cara membimbing sosok ini

4. Prof Dr. Ni'matul Huda, S.H, M.Hum Selaku Pembimbing yang telah berkenan meluangkan tenaga dan pikiran yang sangat berguna. Cara membimbing sosok ini telah menjadi inspirasi khusus bagi Penulis sendiri sehingga tesis ini dapat diselesaikan;
5. Terimakasih sedalam-dalamnya kepada Dr. Ridwan, S.H, M.Hum, Selaku Pakar Hukum Administrasi Negara yang banyak memberikan konstibusi, pemikiran dan motivasi dalam penulis ini.
6. Para dosen Penulis di Program Pascasarjana Megister FH UII, yang memberikan berbagai pencerahan kepada Penulis dalam menyelami setiap sendi hukum di Indonesia.
7. Sekretaris dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara, Ibu Elyulizar, SS, M.Si yang mendukung agar penyelesaian masalah ini dengan tertib, transparan, berkeadilan bagi semua pihak dan dapat dijadikan sebagai edukasi.
8. Ayahanda Bahri dan Ibunda Raiyah terimakasih penulis ungkapkan sebesar-besarnya Nyaris tak ada kata yang dapat mewakili perasaaan penulis atas kesabaran dan kerendahan hati Ayah dan Ibu dalam memberikan dukungan dan motivasi kepada penulis untuk menyelesaikan studi ini. Sembah Sujudku kepadamu, ayahanda dan ibundaku. Doaku, Semoga Allah Yang Maha Kuasa dan Maha Bijaksana selalu mencurahkan keberkahan kepada Ayah dan Ibu.
9. Abang We (Ripa Meriwa Mingrum A.Md), Kak We (Yuli Priska Maini S.Pd), Kak Ngah (Novitrah Madani S.Psi) dan Adik tersayang (Ikhrom Daman Huri) saat ini masih duduk di kelas 1 SMA yang selalu memberikan doa, dukungan dan semangat bagi penulis.
10. Teman-teman kelompok MH UII angkatan 46 yang selalu memberikan dorongan dan semangat kepada penulis.

Aris Arjuna dan Fahmi Nara yang telah membantu dan mendukung penulis untuk menyelesaikan penulisan tesis ini.

12. Abang Gagah Usman Hadi, sosok ini yang sangat special tidak hanya dalam proses penyelesaian karya ini, melainkan juga dalam sejarah perjalanan studi penulis di Megister Hukum UII hingga karya ini selesai dan dapat penulis pertangungjawabkan di depan penguji, dia selalu memberikan doa dan dorongan setiap saat, begitulah ungkapan yang dapat menggambarkan perjalanan studi dan hubungan kami sehingga penulis dapat menyelesaikan studi dengan baik.
13. Keluarga Besar Ikatan Mahasiswa dan Masyarakat Aceh Tenggara (Ikamara-Yogyakarta) yang menjadi keluarga kedua penulis di tanah Jawa, terimakasih penulis ucapakan .

Tentu saja masih banyak pihak yang turut memberikan dukungan motivasi dan konstrinusi yang tidak dapat penulis ungkapkan semuanya dalam kesempatan ini Kepada semua pihak, penulis merasa berutang budi dan berdoa semoga Allah memberikan balasan yang lebih dari kebaikan-kebaikan meraka kepada penulis, baik dalam penyelesaian studi di Megister Hukum UII, maupun secara khusus dalam penyelesaian karya tulis ini.

Kutacane, 20 November 2022

Silkika Nurparijah, S.H

**Daftar isi**

Lemabaran Pengesahan

Kata Pengantar i

**Daftar isi** iv

**Abstrak** vii

**BAB I Pendahuluan**

A. Latar Belakang…… 1

B. Rumusan Masalah……..... 9

C. Tujuan dan Manfaat Penelitian……..... 9

D. Tinjuan Pustaka…….. 10

F. Kerangka Konseptual…….. 12

G. Metode Penelitian……..... 13

1. Jenis Penelitian dan Pendekatan…….. 13
2. Bentuk Penelitian……. 14
3. Lokoasi, Objek dan Sampel Penelitian…… 14
4. Sumber Data Penelitian……..... 15
5. Tenik Pengumpulan Data…… 16
6. Analisis Data……... 16

H. Ssitematika Penulisan……. 17

**BAB II Konsep dan Teori Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan**

A. Konsep Negara hukum demokrasi……. 19

B. Teori Perizinan …….. 19

C. Teori Otonomi Dearah……..... 28

D. Teori Kewenangan Pemerintah…….. 31

E. Teori Azas –Azas Umum Pemerintahan Yang Baik……. 36

**BAB III Pengaturan Mengenai Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara (Khususnya Pembangunan Gedung Lapangan Tenis)**

A. Peraturan Izin Mendirikan Bangunan di Daerah Pasca Disahkannya Undang-Undang Cipta Kerja……... 40

a. Pengaturan Izin Bangunan Gedung Dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung…….. 40

b. Pengaturan Izin Bangunan Gedung Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja……... 42

B. Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021……... 48

C. Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Gedung di Daerah Aceh Tengggara

a. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan ……. 53

b. Instrumen Pemerintah ……..... 54

c. Gambaran Umum Kabupaten Aceh Tenggara……..... 55

d. Proses Perolehan Izin Bangunan di Daerah Aceh Tengggara……... 57

D. Organ Pemerintah Aceh Tenggara Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Lapangan Tenis ……. 60

E. Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara……..... 61

**BAB IV Pengawasan Terhadap Pembangunan dan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Tengggara**

A. Bentuk Pengawasan yang Dilakukan Oleh Pemerintah Aceh Tengggara…….. 80

B. Tindakan Pemerintah Aceh Tenggara Terhadap Pelanggaran Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan ……... 88

C.Azas –Azas Pemerintahan yang Baik…… 92

D. Sanksi Terhadap Kewenangan Pemerintah Daerah Aceh Tenggara Terhadap Pembangunan Lapangan Tenis ……. 94

BAB V Penutup

A. Kesimpulan …….. 100

B. Saran ……. 100

Daftar Pustaka…… 103

**Lampiran**

## ABSTRAK

Penelitian ini berangkat dari permasalahan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara, yang dibangunan tanpa memiliki IMB. Sistem administrasi yang tidak baik menimbulkan permasalahan yakni penutupan jalan lalu lintas ke desa Plonas, penataan ruang yang tidak sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTWK) sehingga menuai polemik bagi warga masyarakat. Regulasi tentang pembangunan gedung belum menyesuaikan dengan aturan yang terbaru, pendirian bangunan gedung lapangan tenis masih aturan hukum produk yang lama. Berangkat dari latar belakang tersebut, terdapat dua rumusan masalah dalam penelitian ini, yakni: 1. Bagaimana pengaturan mengenai izin mendirikan bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara (khususnya pembangunan lapangan tenis). 2. Bagaimana pengawasan pemerintah terhadap pembangunan dan pelaksanaan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara. Jenis penelitian ini, adalah normatif untuk meneliti permasalahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan, kemudian didukung dengan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara dengan sejumlah narasumber. Pendekatan penelitian ini adalah perundang-undangan *statute approach* yakni pendekatan yang dilakukan dengan menganalisa, legislasi, regulasi dan pendekatan keputusan *beschikking/decree* terkait dengan pengaturan dan pengawasan izin mendirikan bangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara . Hasil penelitian ini menyimpulkan *pertama,* aturan tentang bangunan gedung masih memakai produk hukum lama, belum menyesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung. Pendirian bangunan gedung lapangan tenis tanpa memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), hanya surat telaahan staf Disparpora, surat telaahan staf PUPR, dan-Surat Bupati Aceh Tenggara. Pembangunan gedung lapangan tenis tidak sesuai dengan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bagunan Gedung sehingga menimbulkan kerugian bagi warga masyarakat yakni: penutupan jalan lalu lintas, penataan ruang yang tidak baik, fungsi bangunan gedung lapangan tenis tidak dimanfaatkan oleh masyarakat. *Kedua,* pengawasan yang dilakukan pemerintah berdasarkan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, secara khusus pengawasan terhadap bangunan gedung lapangan tenis dilakukan berdasarkan biaya, mutu dan waktu pada tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung lapangan tenis.



*Kata kunci*: Izin Mendirikan Bangunan (IMB), pengawasan, konstruksi bangunan gedung

## ABSTRACT

This research departs from the problem of Building Permits (IMB) for tennis court buildings in Southeast Aceh District, which built without having an IMB. An administrative system that is not good causes problems, namely the closure of the traffic road to Plonas village, spatial planning that is not in accordance with the Regency Spatial Plan (RTWK) so that it creates polemics for the community. Regulations regarding building construction have not adapted to the latest regulations, the construction of tennis court buildings is still the old product law regulations.Departing from this background, there are two formulations of the problem in this research, namely: 1. How is the regulation regarding building permits in Southeast Aceh District (especially the construction of a tennis court). 2. How is the government's supervision of the construction and implementation of building permits in Southeast Aceh District. This type of research is normative to examine legal issues originating from laws and regulations, then supported by field research by conducting interviews with a number of sources. The approach to this research is the statutory statutory approach, namely the approach carried out by analyzing, legislation, regulations and beschikking/decree decision approaches related to regulation and supervision of building permits for tennis courts in Southeast Aceh District. The results of this study conclude *first,*the rules regarding buildings still use old legal products, have not adapted to Law Number 11 of 2020 concerning Job Creation and Government Regulation Number 16 of 2021 concerning Regulations for Implementing Law Number 28 of 2020 concerning Buildings. The construction of the tennis court building without having a building permit (IMB), only a review letter from the Disparpora staff, a review letter for PUPR staff, and a Letter from the Southeast Aceh Regent. The construction of the tennis court building is not in accordance with Southeast Aceh Qanun Number 1 of 2014 Concerning Buildings, causing losses for community members, namely: traffic road closures, poor spatial planning, the function of the tennis court building is not utilized by the community. Second,



*Keywords*: Building Permit (IMB), supervision, building construction

# BAB I
# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang Masalah

Pemerintah dalam mendirikan bangunan tentu harus terbih dahulu memiliki izin untuk membangun suatu gedung, Perolehan izin Bangunan tentu tidak lepas dari berbagai pertimbangan dari aspek pemantuan terlebih dahulu yang dilakukan pemerintah dengan berbagai syarat yang telah ditentukan. Dalam struktur ketatanegaraan bahwa tugas pemerintah dalam penyelenggaraan pemerintah dan pembangunan perlu adanya peraturan perundang-undangan untuk mengatur di bidang perizinan yang tidak terlepas dari peraturan perundang-undangan untuk menjamin kepastian hukum dan ketertiban hukum dalam pembangunan gedung.[1]

Izin dalam arti luas adalah suatu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi. Pemerintah menggunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengendalikan tingkah laku warga. Secara yuridis pengertian ijin dan perijinan tertuang dalam Pasal 1 angka 8 dan 9 Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu, dijelaskan bahwa ijin adalah dokumen yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah berdasarkan peraturan daerah atau peraturan lainnya yang merupakan bukti legalitas, menyatakan sah atau diperbolehkan seseorang atau badan untuk melakukan usaha atau kegiatan tertentu. Dalam Pasal 1 angka 9 menegaskan bahwa perijinan adalah pemberian legalitas kepada seseorang atau pelaku usaha/kegiatan tertentu, baik dalam bentuk ijin maupun tanda daftar usaha, dengan demikian disimpulkan bahwa perijinan merupakan suatu upaya mengatur kegiatan-kegiatan yang memiliki peluang menimbulkan gangguan pada kepentingan umum.

[1] Satjipto Raharjo. 2000. *Ilmu Hukum*. Citra Aditya, Bandung, Hlm 181.

Pembangunan gedung memiliki berbagai aspek kepentingan yang bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana yang terdapat dalam Undang-Undang Dasar Republik Indonesia 1945 yakni pembangunan yang menekankan pada kesimbangan kepentingan masyarakat untuk kemakmuran lahiriah dan kepuasaan batiniah bagi masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial. Adapun tujuan perizinan, dapat dilihat dari kenyataan konkret yang dihadapi sebagai berikut:[2]

1. Keinginan mengarahkan (mengendalikan) aktivitas-aktivitas tertentu.
2. Mencegah bahaya bagi lingkungan.
3. Keinginan melindungi objek-objek tertentu
4. Hendak membagi benda-benda yang sedikit.
5. Pengarahan, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas dimana pengurus harus memenuhi syarat tertentu.

Tujuan dalam perizinan tentu tidak terlepas dari pengawasan pemerintah untuk mencegah bahaya bagi lingkungan, dan orang-orang yang menggunakan izin ataupun mengurus izin. Pengawasan terhadap tindakan Pemerintahan dimaksudkan agar pemerintah dalam menjalankan aktivitasnya sesuai dengan noma-norma hukum.

Bangunan gedung yang merupakan wujud fisik dari pembangunan, setiap bangunan harus memenuhi syarat administratif dan syarat teknis bangunan gedung. Dalam penyelanggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan pembangunan gedung yang fungsional, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.[3]

Pengaturan mengenai izin mendirikan bangunan (IMB) diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi dari bangunan gedung, persyaratan dari bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, hak dan kewajiban dari pemilik bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah dan sanksinya, dalam mendirikan sebuah bangunan, IMB harus telebih dahulu

[2] Ridwan HR, 2003, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Edisi Revisi, Jakarta, Hlm 152
[3] Ardian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), hlm:223

diterbitkan sebelum melakukan pembangunan, tentu hal ini terlebih dahulu melakukan pertimbangan dan pengecekan terhadap pembangunan sebuah gedung.[4]

Dapat diartikan IMB adalah izin yang diberikan oleh pemerintah kepada pribadi, sekelompok orang dan badan hukum untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan kerana telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertahanan, teknis, perencanaan serta lingkungan.[5] Namun peraturan mengenai IMB mengalami perubahan dengan disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Istilah IMB diganti menjadi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG).

Pesetujuan Bangunan dapat diartikan yakni perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung.[6] Peraturan ini memberikan kemudahan dalam mendirikan bangunan selama sesuai dengan standar yang ditetapkan pemerintah, sehingga memungkinkan pembangunan dapat dilakukan tanpa harus terlebih dahulu diterbitkan PGB sesuai penjelasan dalam Pasal 210 Peraturan Pamerintah Nomor 11 Tahun 2021 tentang Cipta Kerja.

Perubahan istilah IMB dan pengaturan yang lebih detail mengatur mengenai pelaksanaan pembangunan diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung maka peraturan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 dicabut.[7] Perubahan peraturan perundang-undangan tentu peraturan daerah/qanun di Aceh dalam hal pengaturan izin bangunan dan pelaksanaan teknisnya harus menyesuaikan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung dengan Undang-Undang Nomor 11 tahun 2020

---

[4] Pasal 8 Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

[5] GatutSusanta, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia.* Jakarta: Raih.Asa.Sukse,2009 hlm: 65

[6] Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

[7] Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

tentang Cipta kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sesuai yang dijelaskan dalam kententuan penutup bahwa pemerintah daerah harus menyediakan Persetujuan Bangunan Gedung (PGB) dalam jangka waktu enam (6) bulan sejak peraturan pemerintah ini berlaku. Namun peraturan daerah atau qanun di Aceh tentang bangunan gedung belum menyesuaikan dengan peraturan pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.

Pendirian bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara, ada sebuah bangunan yang didirikan yakni lapangan tenis, lokasi pendirian bangunan tersebut berakibat pengendalian fungsi jalan lalu lintas. Masyarakat sehari-hari menggunakanjalan lalu lintas menuju salah satu desa yakni kampung Plonas, namun dengan adanya pengendalian fungsi jalan tersebut berdampak jalan lalu lintas tidak digunakan lagi. Masyarakat terpaksa melalui jalan lalu lintas yang lain tentu memerlukan jarak tempuh yang memakan waktu. Bangunan lapangan tenis didirikan pada tahun 2021 pendirian bangunan lapangan tenis di jalan Manunggal Khaje Bintang, Ahmad Yani, Aceh Tenggara, pendirian bangunan berakibat pengendalian fungsi jalan lalu lintas sehingga berdampak pada penutupan jalan. Bangunan lapangan tenis menuai polemik oleh masyarakat dan media massa, masyarakat mengeluhkan mengapa pembangunan didirikan dilokasi jalan lalu lintas yang ramai di lalui oleh masyarakat sekitar dan pengemudi yang lain untuk menuju tujuannya. Protes dari masyarakat sekitar terhadap pembangunan lapangan tenis ramai dibicarakan sehingga para wartawan turun meliput permasalahan pembangunan lapangan tenis.[8]

Jika ditinjau secara yuridis bangunan gedung lapangan tenis Aceh Tenggara seharusnya memenuhi standar teknis antara lain: standar perencanan dan perancangan gedung, standar pemanfaatan bangunan gedung, ketentuan penyelenggaraan bangunan

[8] Redakasi Aceh Journal, National Network (AJNN). Bupati Aceh Tenggara Setujui Jalan Umum Dijadikan Lapangan Tenis. 01 Agustus 2021https://www.ajnn.net/news/bupati-agara-setujui-jalan-umum-dijadikan-lapangan-tenis/index.html.

gedung negara, ketentuan dokumen dan ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung, sesuai dengan yang diatur di dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan menyatakan standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung Paragraf I Pasal 14 membagi beberapa macam standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung pertama tata bangunan gedung dalam Pasal 21 ayat (1) bahwa persyaratan kententuan intensitas bangunan gedung harus memperhatikan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung dan jarak bebas bangunan gedung diperjelas pada ayat (2) setiap bangunan gedung yang didirikan harus mengikuti kentuan intensitas bangunan gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan RTBL.

Peraturan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 68 ayat (4) dijelaskan permohonan izin mendirikan bangunan ditolak apabila bangunan gedung menggangu lalu lintas, aliran air, cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada, dapat diartikan bahwa dalam mendirikan sebuah bangunan harus terlebih dahulu diperhatikan lokasinya dan bebas dari bangunan gedung lain baik sarana dan prasananya, tentu hal ini bertantangan dengan pendirian bangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara yang kondisi bangunan tersebut menghambat jalan lalu lintas untuk menuju salah satu jalan arah ke salah satu desa.[9]

Izin yang dikeluarkan merupakan legalitas bagi individu untuk mendirikan sebuah bangunan, oleh sebab itu diperlukan sarana penegakan hukum dan diseimbangi dengan pengawasan serta sanksi, baik itu upaya preventif dan juga represif. Keberadaan sebuah aturan hukum sangat dibutuhkan, kerena bertujuan untuk menertibkan dan memberikan arahan yang jelas, keberadaan sebuah aturan juga tidak terlepas dari gambaran kondisi dan tingkat kesadaran masyarakat setempat, dalam mewujudkan negara hukum yang

[9] Pasal 14 dan pasal 21 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan

demokratis, masyarakat dan pemerintah dituntut untuk aktif dalam pembangunan di segala bidang demi kemajuan bersama.[10]

Setiap pembangunan gedung tentu melalui tahapan perencanaan penataan ruang wilayah kabupaten/kota sesuai dengan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Pasal 26 ayat (1) huruf b menyatakan rencana struktur ruang wilayah kabupaten harus memperhatikan sistem wilayah perkotaan, pedesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten, dapat diartikan bahwa jalan lalu lintas adalah parasana di Kabupaten Aceh Tenggara yang seharusnya diperhatikan sebelum dilakukan pembangunan.[11]

Sejalan dengan Peraturan Bupati Aceh Tenggara Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perkejaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara dalam Pasal 51 huruf i menjelaskan bahwa seharusnya terlebih dahulu menganalisa permasalahan-permaslahan yang timbul dalam penyelanggaraan di bidang penataan ruang dan dilanjut pada Pasal 56 hutuf e dalam pembangunan dan penataan ruang harus menyiapkan penerbitan rekomendasi izin membangun (IMB).[12] Namun, izin mendirikan bangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara belum jelas tarkait izin bangunan tersebut dikeluarkan oleh Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kabupaten Aceh Tenggara.[13]

Bangunan berfungsi sebagai sarana perekonomian, pendidikan, kesehatan dan kebudayaan terkait dengan fungsi pemerintah daerah sebagai agen perubahan (*agent of change),* agen pembangunan (*agent of development)* dan agen pengaturan (*agent of*

[10] Irwan Soejito, *Teknik Membuat Undang-Undang.*Cetakan. Kelima, Jakarta :Pradya Paramita, 1993 hlm. 3.
[11] Pasal 26 ayat (1) Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
[12] Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan
[13] Pasal 51 huruf Peraturan Bupati Aceh Tenggara Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perkejaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara.

*regulation).*[14] Dalam fungsi yang demikian, pemerintah daerah berkepentingan tehadap izin-izin bangunan. Perizinan bangunan diberlakukan agar tidak terjadi kekacauan terhadap penataan ruang kota, dalam mendirikan bangunan.

Pembuatan dan penerbitan ketetapan izin merupakan tindakan hukum pemerintah. Sebagai tindakan hukum maka harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan, kerana tanpa wewenang tersebut tindakan pemerintah tidak sah dalam membuat dan menerbitkan izin harus berdasarkan pada peraturan yang berlaku. Perijinan tidak lahir dengan sendirinya, namun mestinya ditopang oleh "wewenang" yang telah diberikan pejabat publik atau pemerintah. Pada akhirnya pemberian ijin oleh pemerintah kepada orang/individu dan badan hukum dilaksanakan melalui surat keputusan atau ketetapan yang salanjutnya menjadi ranah hukum administrasi negara.[15]

Pengaturan pelimpahan wewenang dari pemerintahan pusat kepada pemerintah daerah menghendaki terciptanya peyelenggaraan pelayanan dengan jalur birokrasi yang lebih ringkas dan membuka peluang bagi pemerintah daerah untuk melakukan inovasi dalam pemberian dan peningkatan kualitas pelayanan. Pemberian dan peningkatan kualitas pelayanan diwujudkan dengan pengelolaan yang baik (*good govermance*) yakni dalam bentuk akuntabiltas atas penyelenggaraan administrasi pelayanan publik. Sesuai yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah bahwa pemerintah daerah memiliki lebih banyak kewenangan dalam menyelenggarakan pemerintahan di daerah dan diberikan kewenangan melaksanakan semua tahapan pengelolaan wilayah.[16]

Bangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara menggangu jalan lalu lintas yang seharusnya dapat digunakan untuk menuju salah satu arah ke desa, sehingga jalan

[14] Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 222
[15] Vera Rimbawani Sushanty, *Hukum Perijinan.* Surabaya: UBHARA Press 2020 hlm 1-2
[16] Sugijanto Soegijoko, *Bunga Rampai Pembangunan Kota Abad 21,* (Jakarta : URDI, 2011), hlm: 103

tersebut ditutup akibat dari bangunan lapangan tenis. Kondisi bangunan tidak bebas dengan bangunan lainnya, lapangan tenis berdempetan dengan gedung lainnya. Hal ini bertentangan dengan pengaturan tata bangunan dan arsitektur bangunan yang telah diatur dalam peraturan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan, di dalam pembangunan tentunya harus mempertimbangkan aksesibilitas jalan. Izin yang dikeluarkan oleh pemerintah dalam hal mendukung pembangunan dimaksud untuk menciptakan lingkungan yang positif terhadap aktivitas pembangunan itu sendiri diberikan kepada pemohon izin oleh pemerintah bertujuan agar pembangunan yang terjadi berada dalam kontrol dan pengawasan pemerintah sehingga aman, tertib, dan dapat dicegah terjadinya pembangunan yang merugikan kepentingan masyarakat.[17]

Menurut Philipus M. Hadjon, penerbitan izin merupakan salah satu bentuk dari keputusan tata usaha negara.[18] Berdasarkan pada Pasal 1 angka 7 Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara[19], yang dimaksud dengan keputusan tata usaha negara adalah suatu penetapan tertulis yang dikeluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara. Izin melaksanakan fungsi untuk menyelanggarakan urusan pemerintah baik di segala tingkat mulai dari tingkat daerah hingga pusat dengan selalu memperhatikan peraturan perundang-undangan. Izin sebagai salah satu perangkat bagi pemerintah untuk mengendalikan warganya agar berjalan dengan teratur dan untuk tujuan ini diperlukan perangkat administrasi, supaya adanya kontrol pemerintah tehadap pembangunan masyarakat. Pemerintah dalam mengontrol diperlukan organisasi yakni birokrasi dengan adanya

[17] Hariansi Penimba Sampebulu, "Pengakan Hukum Pemberian Iizn Mendirikan bangunan di Wilayah Bali", *Mimbar Keadilan Jurnal* Volume 12 Nomor 2 (2020) : 2

[18] Philipus M.Hadjon, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada Universitas Press, Yogyakarta, Cetakan Pertama.1994 Hlm 125

[19] Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Negara

birokrasi diharapkan dapat membantu segala proses perizinan berjalan dengan baik dengan adanya kerjasama yang baik dari birokrasi yang ada adalah sendi utama yakni koordinasi dan pengawasan.

Berdasarkan permasahan di atas penulis tertarik untuk melihat sejuah mana pemerintah menangani permasalahan ini dan tindakan apa yang telah dilakukan oleh pemerintah daerah dan dinas perizininan (DPMPTSP) dalam mengeluarkan surat izin, sehingga penulis meneliti dan menulis secara ilmiah dalam bentuk Tesis dengan judul Penegakan Hukum Perizinan di Kabupaten Aceh Tenggara (Studi Pembangunan Gedung Lapangan Tenis) untuk menyelesaikan tugas akhir di Pasca Sarjana Ilmu Hukum, Universitas Islam Indonesia.

**B. Rumusan Masalah**

1. Bagaimana pengaturan mengenai izin mendirikan bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara (khususnya pembangunan lapangan tenis) ?
2. Bagaimana pengawasan pemerintah terhadap pembangunan dan pelaksanaan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara ?

**D Tujuan dan Manfaan Penelitian**

**1. Tujuan Penelitian**

Berdasarkan rumusan masalah yang telah diuraikan di atas maka yang menjadi tujuan dilakukan penelitian ini adalah sebagai berikut:

a. Untuk mengetahui pengaturan mengenai izin bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara (khususnya pembangunan lapangan tenis).
b. Untuk mengetahui dan menganalisis pengawasan pemerintah terhadap pembangunan dan pelaksanaan proses pemberian izin bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara.

**2. Manfaat Penelitian**

**a. Secara Teoritis**

Hasil dari penelitian ini dapat berguna bagi pengembangan ilmu pengetahuan khususnya dalam bidang hukum tata negara dan hukum administrasi dalam pengaturan mengenai izin bangunan.

**b. Secara Praktis**

Hasil penelitian ini dapat menjadi masukan bagi dinas perizinan (DPMPTSP) dan pemerintah daerah Kabupaten Aceh Tenggara untuk menangani penertiban izin mendirikan bangunan. Sehingga nantinya dapat membantu pemerintah untuk lebih bijak dalam melihat permasalahan yang timbul dari akibat pembangunan yang tidak memenuhi prosedur yang telah ditentukan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan dan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, supaya kedepanya dapat lebih dipantau dan tertib administarsi.

**E. Tinjuan Pustaka**

Berdasarkan pengamatan dan penelusuran yang dilakukan oleh peneliti bahwa ada beberapa peneliti yang seblumnya dilakukan oleh mahasiswa yang terdahulu berkaitan dengan penegakan hukum perizinan dan penerapan azas-azas umum pemerintahan yang baik antara lain:

1. Mohammad Fauji Rahmat, 2013. Pelaksanaan Pelayanan Publik di Bidang Izin Tempat Usaha Di Kota Kendari, Menurut Perda No 3 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin Usaha. Adapun rumusan masalah yakni: a) Bagaimana upaya yang dilakukan oleh pemerintah daerah kota kendari dalam rangksa untuk melaksanakan pelayanan publik menurut Perda No. 3 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin usaha? b) Mengapa

pelaksanaan pelayanan publik di bidang izin usaha di kota kendari belum sesuai dengan Perda No.3 Tahun 2008 Tentang Retribusi Izin Usaha.

Kesimpulan dari penelitian ini yakni: upaya yang dilakukan oleh pemerintah Kota Kendari dalam mengoptimalisasikan Standar Pelayanan Minimal (SPM) dan Standar Oprasional Prosedur (SOP) agar dapat menjamin terwujudnya fungsi pelayanan publik yang diharapkan oleh Pemerintah Kota Kendari. Pengurusan izin diperlukan suatu kebijakan yang jelas mengenai peraturan yang mengatur kewenangan PTSP (Pelayanan Terpadu Satu Pintu) dengan adanya peraturan ini di harapkan PTSP di daerah dapat dilakasanakan dengan cepat dan pelaksanaan Perda Nomor 3 Tahun 2008 tentang Retribusi Izin Usaha sudah berjalan sesuai yang diharapkan.

2. Nur Akbar B. DG. Mamase, 2013. Penegakan Hukum Terhadap Izin Usaha Pertambangan di Kabupaten Monorowali Provinsi Sulawesi Tenggah, adapun rumusan masalah yakni: a) Apa saja kewenangan pemerintah daerah dalam pengelolaan pertambangan dalam kerangka otonomi daerah. b) Bagaimanakah penegakan hukum terhadap tumpang tindihnya izin usaha pertambangan di wilayah Kabupaten Morowali.

   Kesimpulan dari penelitian ini: kewenangan kepala daerah Kabupaten Morowali berdasarkan pada prinsip desentralisasi yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2009 tentang Mineral dan Batubara secara nyata telah memberikan kewenangan kapada pemerintah daerah Kabupaten Monowali untuk terlibat langsung dalam pengelolaan pertambangan, kewenangan pengelolaan pertambangan tersebut merupakan kewenangan yang bersifat atribusi, namun peraturan daerah yang digunakan masih peraturan yang lama semestinya tidak lagi dapat diterapkan dalam pengelolaan pertambangan dikarenakan norma-norma yang mengatur didalam

peraturan daerah tersebut bertentangan dengan UU Minerba. Penyelesaian tumpang tindih izin usaha pertambangan di wilayah Morowali yakni pemerintah daerah Morowali mencabut izin usaha pertambangan yang tumpang tindih, tindakan penarikan/pencabutan izin usaha pertambangan tersebut dimaksudkan untuk menjamin adanya kepastian hukum atas kebijakan yang telah dikeluarkan oleh pemerintah daerah tersebut dalam hal izin usaha pertambangan yang menjadi tumpang tindih.

Perbedaan penelitian dengan penulis, tesis ini lebih menekankan kepada penegakan hukum perizinan, tindakan pmerintah di sesuaikan dengan azas-azas umum pemerintahan yang baik dan pengawasan pemerintah daerah terhadap pembangunan lapangan tenis di kaji dari Qanun di Aceh Tenggara dan perizinan di Aceh Tenggara.

## F. Kerangka Teori

Penelitian mengenai Pengaturan dan Pengawasan Hukum Perizinan di Kabupaten Aceh Tenggara (Studi Pembangunan Gedung Lapangan Tenis) untuk memecahkan permasalahan dalam penelitian ini maka ada beberapa toeri yang digunakan diantaranya: toeri kewenangan pemerintah, teori perizinan, teori otonomi daerah dan teori azas-azas umum pemerintahan yang baik (AUPB). Teori kewenangan pemerintah akan digunakan sebagai dasar untuk menjawab rumusan masalah yang pertama dan diperdalam dengan teori perizinan agar mendapatkan penjelasan yang komprehensif dalam menjawab permasalahan pengaturan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara (khususnya pembangunan lapangan tenis). Teori otonomi daerah dan azas-azas umum pemerintah yang baik (AUPB) akan digunakan sebagai dasar analisis unutuk menjawab rumusan masalah kedua yang berkaitan dengan pengawasan pemerintah terhadap pembangunan dan pelaksanaan izin mendirikan bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara.

**1. Teori Kewenangan Pemerintah**

Wewenang itu sendiri menurut S.F Marbun, secara yuridis adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Sifat wewenang pemerintahan antara lain *expressimplied* atau tersurat, yang terikat pada waktu tertentu dan tunduk pada batasan-batasan hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, sedangkan isinya dapat bersifat umum (abstrak) misalnya membuat suatu peraturan dan dapat pula bersifat konkrit dalam bentuk suatu keputusan atau suatu rencana, yakni membuat rencana tata ruang.[20]

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa kewenangan pemerintah bukan secara mutlak kekuasaan yang dimiliki secara subjektif namun kewenangan adanya hak dan kewajiban terhadap negara yang harus dipertangungjawabkan untuk kepentingan negara dan kesejahteraan rakyat, kewenangan pemerintahan itu berasal dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan pemerintah tidak terlepas dari asas legalitas sebagai sendi utama penyelanggaraan pemerintahan. Wewenang pemerintahan itu berasal dari peraturan perundang-undangan. Sejalan dengan pendapat R.J.H.M. Huisman menyatakan organ pemerintahan tidak dapat menganggap bahwa ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan, dikarenakan kewenangan hanya diberikan oleh undang-undang. Pembuat undang-undang dapat memberikan wewenang pemerintahan tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai (misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan, dan sebagainya atau terhadap badan khusus seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus atau bahkan terhadap badan hukum privat) maka wewenang itu tidak dimiliki untuk tujuan kepentingan diri sendiri.[21] Namun, adanya hak dan kewajiban terhadap negara yang kewenangan tersebut di kontrol oleh peraturan perundang-undangan.

---

[20] S.F Marbun. *Hukum Administarsi Negara I,* Yogyakarta: FH UII Press.1997 Hlm 154-155

[21] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta :Edisi Revisi 2003, hlm 100

H.D. van Wijk Willem Konijnenbelt memberikan definisi terkait atribusi, delegasi dan mandat yakni:[22]

a. Atribusi adalah pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintah.
b. Delegasi adalah pelimpahan wewenang pemerintahan dari satu organ pemerintah kapada organ pemerintahan lainnya.
c. Mandat adalah terjadi ketika organ pemerintahan mengizinkan kewenangannya dijalankan oleh organ lain atas namanya.[23]

**2. Teori Perizinan**

Menurut Sjachran Basah izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam konkret berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan. [24] E.Utrecht, mengatakan bahwa bilamana pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankan asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat sautu izin *(vergunning).* Menurut Bagir Manan mengatakan bahwa izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.[25]

Ateng Syafrudin berpendapat bahwa perizinan merupakan bagian dari hubungan hukum antara pemerintah (administrasi) dengan warga masyarakat dalam rangka menjaga keseimbangan kepentingan antara masyarakat dengan lingkungan dan kepentingan antara masyarakat dengan lingkungan dan kepentingan perseorangan serta upaya mewujudkan kepastian masyarakat yang berkepentingan. Bentuk perizinan adalah keputusan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk hal-hal yang konkret dan merupakan pelaksanaan dari

[22] *Ibid* hlm 102

[24] Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah Untuk Penetaraan Hukum adaministarsi dan lingkungan Surabaya: di Fakultas Hukum Unair,1994 hlm 3.
[25] Ridwan HR. *Op Cit* hlm 199

peraturan perundang-undangan yang bersifat umum mengatur kepentingan umum termasuk perlindungan hak-hak masyarakat, maka seringkali keputusan itu disebut pula ketetapan, yang dalam bahasa belandanya disebut *Beschiking*. Ketetapan MPR bukan beschiking kerena bersifat mengatur dan dikeluarkannya bukan oleh eskekutif.[26]

N.M.Spelt dan J.B.J.M Ten Berge membagi pengertian izin dalam arti luas dan sempit, yaitu sebagai berikut:[27]

a. Izin merupakan salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi yang mana pemerintah mengunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Izin ialah persetujuan dari pemerintah, untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Dengan memberikan izin, pemerintah memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenanan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya.
b. Izin dalam arti sempit adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-kedaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya. Intinya bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkenan dapat diteliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus.

Izin dalam arti sempit adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-kedaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan pengawasan sekedarnya. Intinya bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkenan dapat diteliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus. Penekanannya pada pengertian luas adalah izin diperkenankan menyangkut pada

[26] Ateng Syafrudin, *Pengaturan Perizinan (Licensing Handling)*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST. Aloysius. hlm:1

[27] N.M Spelt dan J.B.JM. ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, disunting oleh Philipus M.Hadjon. Yudika. Surabaya, 1993, hlm 2-3

tindakan demi kepentingan umum sedangkan dalam artian sempit izin diperkenankan namun tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara yang sesuai pada kentuan-ketentuan perudang-undangan sehingga sektor kontrol perizinan tetap berada dikoridor yang benar dan tidak menyimpang.

**3. Toeri otonomi daerah**

Menurut Van Vollenhoven, otonomi mengandung arti aktivitas yaitu membentuk peraturan perundang-undangan sendiri, melaksanakan sendiri, melakukan peradilan sendiri dan menindaki sendiri.[28] Otonomi dimaknai sebagai sebuah tatanan ketatanegraan bukan hanya tatanan administrasi negara, namun juga sebagai tatanan ketatanegaraan, otonomi berkaitan dengan dasar-dasar negara dan susunan organisasi negara. Otonomi daerah diberikan kebebasan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri namun kemudahan tersebut harus adanya pengawasan dari pemerintah pusat. Sehubungan dengan itu maka sistem otonomi sering dikaitkan dengan cara pembagian urusan antara pemerintah pusat dan daerah, daerah otonom memperoleh sejumlah urusan untuk dikerjakan sendiri atas dasar penyerahan dari pemerintahan pusat kepada pemerintah daearah maka melekat kewenangan pada daerah, yang meliputi kekuasaan, hak dan kewajiban diberikan kepada daerah dalam menjalankan tugasnya dari segi pembagian kekuasaannya, organisasi pemerintah dibagi menurut garis horizontal dan garis vertikal.

Pembagian kekuasaan berdasarkan garis horizontal didasarkan kepada sifat tugas yang berbeda-beda jenisnya, yang menimbulkan berbagai lembaga dalam suatu negara, sedangkan garis vertikal melahirkan dua garis hubungan antara pusat dan daerah dalam sistem desentralisasi dan demokrasi. Hubungan pemerintahan dearah dengan pusat ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, pemerintah daerah dapat meningkatkan perokonomian dari pajak langsung yakni pajak penghasilan di daerah. pemerintah daerah

[28] Sarundajang. *Pemerintahan Daerah di Berbagai Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997, hlm.33

dapat membuat kebijakan sendiri selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.[29]

**4. Teori Azas-azas Umum Pemerintahan yang Baik (AUPB)**

Menurut P de Haan bahwa azas-azas umum pemerintah yang baik ini dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, di samping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah.[30] Azas-azas umum pemerintah yang baik dijadikan sebagai dasar dalam tata cara dalam penyelanggaraan pemerintahan yang baik dengan cara ini pemerintahan menjadi adil, bebas dari kezaliman terhadap masyarakat, diperlukan juga komitmen dan keterlibatan semua pihak yaitu pemerintah dan masyarakat.

Pemerintahan yang baik merupakan suatu kondisi yang menjamin tentang adanya kesejajaran, kesamaan dan keseimbangan, saling mengontrol oleh komponen-komponen pemerintahan, rakyat dan penguasa semua komponen tersebut mempunyai tata hubungan yang sama dan sederajat jika komponen tersebut tidak sejajar maka akan tejadi ketidak seimbangan artinya tujuan integritas yang baik, profesionalitas dengan harapan keadilan tercapai untuk masyakat tidak mudah untuk mencapai.

Prinsip-prinsip yang melandasi konsep pemerintahan yang baik yang menjadi dasar yaitu akuntabilitas, transfaransi dan partisipasi masyarakat. selain itu pemerintahan yang baik *(good governance)* yang efektif harus memiliki integritas, profesionalisme serta etos kerja yang tinggi dari pemerintah, masyarakat dan pihak swasta. Azas-azas umum pemerintah yang baik ada beberapa macam yang tentunya sebagai norma bagi pemerintah yakni:

a. Azas kepastian hukum
b. Azas keseimbangan
c. Azas kesamaan dalam mengambil keputusan
d. Azas bertindak cermat
e. Azas motivasi untuk setiap keputusan

---

[29] Josef Mario Monteiro, *Hukum Pemerintah Daerah*, Pustaka Yusnita.Yogyakarta. 2016. hlm 34.
[30] *Ibid* hlm. 298

f. Azas tidak mencampuradukan layak
g. Azas persamaan yang layak
h. Azas keadilan dan kewajaran
i. Azas kepercayaan dan menanggapi penghargaan yang wajar
j. Azas meniadakan akibat suatu keputusan yang batal
k. Azas perlindungan atas pandangan atau cara hidup pribadi
l. Azas kebijaksanaan
m. Azas penyelenggaraan kepentingan umum[31]

**G. Kerangka konseptual**

Konsep di dalam penelitian tesis ini adalah:

1. Pengaturan perizinan merupakan instrumen kebijakan pemerintah atau pemerintah daerah dalam hal melakukan pengendalian atas prilaku masyarakat yang menimbulkan eksternalitas negatif. Sehingga diperlukan aturan perundang-undangan untuk mengatur kewenangan pemerintah dalam mengeluarkan suatu keputusan (*beschikking).*[32]
2. Penegakan hukum merupakan proses yang dilakukan untuk berfungsinya norma-norma hukum secara nyata sebagai pedoman prilaku masyarakat. penegakan hukum dalam bahasa inggris *law enforcermen,* bahasa belanda rechsthandaving. Pemikiran penegakan hukum selalu dengan *force* (memaksa) sehingga penegakan hukum hanya bersangkutan dengan pidana saja, pikiran seperti ini diperkuat dengan menyebutkan bahwa penegakan hukum itu oleh jaksa, hakim, polisi dan advokat. Bahwa sebenarnya Pejabat administrasi juga menegakkan hukum.[33]
3. Pembangunan gedung adalah salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, sebagai tempat malakukan kegiatan, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam perwujudan produktivitas dan jati diri manusia, penyelenggaraan bangunam gedung

[31] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Jakarta: Rajagrafindo, Persada, 2013 Hlm 243
[32] Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm 167
[33] Andi hamzah. *Penegakan hukum lingkungan*. Jakarta. Sinar grafika. 2008, hlm.48

harus dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan masyarakat oleh sebab itu pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada peraturan penataan ruang.[34]

4. Pengawasan pembangunan adalah kegiatan pejabat administrasi dalam mengikuti perkembangan pelaksanaan pembangunan dan menindaklanjuti agar kegiatan pembangunan senantiasa sesuai dengan rencana yang ditetapkan.

## H. Definisi Operasional

Definisi operasional dimaksud untuk menjelaskan istilah –istilah yang ada di dalam tesis ini sesuai dengan judul yaitu : "Pengaturan dan Pengawasan Hukum Perizinan di Kabupaten Aceh Tenggara (Studi Pembangunan Gedung Lapangan Tenis)" maka definisi operasional yang perlu dijelaskan yakni:

1. Perizinan adalah instrumen yuridis yang berbentuk ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang, izin digunakan oleh pemerintah dalam peristiwa konkret seperti izin bangunan gedung yang diterbitkan oleh pemerintah daerah, maka dalam penelitian ini fokus pada pengaturan IMB bangunan gedung[35]
2. Pengaturan (IMB) di kabupaten Aceh Tenggara adalah kebijakan yang harus ditaati oleh seseorang maupun badan hukum mengenai izin mendirikan bangunan gedung yang diberikan oleh pemerintah kabupaten/kota kepada pemilik bangunan gedung untuk mendirikan, mengubah, merenovasi, dan memperbaiki bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang diatur dalam regulasi tentang bangunan gedung di kabupaten Aceh Tenggara[36]
3. Pengaturan pembangunan gedung adalah pengaturan yang sesuai dengan aturan hukum di Aceh Tenggara maka penelitian ini akan milihat kesesuain proses persyaratan IMB dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung lapangan tenis.
4. Pengawasan pembangunan gedung lapangan tenis adalah pengawasan dalam penelitian ini akan dilihat dari tindakan pemerintah kabupaten Aceh Tenggara terhadap pelaksanaan kontruksi bangunan gedung mulai dari perencanaan

---

[34] Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm 223

[35] Victorianus Randa Puang. *Hukum Pendirian Usaha dan Perizinan.* Yogyakarta, Grup Penerbit Cv Budi Utama, 2015. Hlm 53

[36] GatutSusanta, *Op. Cit* hlm 64

bangunan gedung, persyaratan tata bangunan gedung dan teknis pembangunan gedung.

## I. Metode Penelitian

Metode penelitian merupakan cara melakukan sesuatu dengan menggunakan pikiran seksama untuk mencapai tujuan dengan cara mencari, mencatat dan merumuskan serta menganalisa hingga laporan[37].

### 1. Jenis Penelitian dan Pendekatan

### a. Jenis penelitian

Jenis penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah normatif yang mengkaji permasalahan hukum yang bersumber dari peraturan perundang-undangan kemudian dilakukan penelitian lapangan dengan mengadakan wawancara terkait pengaturan dan pengawasan izin mendirikan bangunan lapangan tenis Kabupaten Aceh Tenggara[38]

### b. Pendekatan penelitian

Penulisan tesis ini mengunakan pendekatan perundang-undangan *statute approach* yakni pedekatan yang dilakukan dengan menganalisa legislasi, regulasi dengan mengkaji peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan permasalahan dalam penelitian ini yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta kerja, Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung, Qanun Kabupaten Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung serta peraturan perundang-undangan lainnya yang berkaitan dengan objek penelitian dan pendekatan Konseptual ( Conseptual Approach) pendekatan konsep dimaksud untuk menganalisa bahan hukum sehingga dapat diketahui makna yang terkandung pada istilah-istilah hukum.

---

[37] Cholid Narbuko dan Abu Ahmadi, *Metode Penelitian*,Jakarta , Bumi Aksara,2007,hlm.2.

[38] Munir Faudy. *Metode Riset Hukum Pendekatan Dan Konsep*. Depok. Rajawali Press. 2018 hlm. 121 .

**2. Bentuk Penelitian**

Adapun bentuk penelitian ini bentuk deskriptif, memberikan gambaran terhadap pemasalahan yang diteliti mulai dari penyebab, keadaan dan gejala permasalahan dimana dalam tesis ini penulis akan mendiskripsikan mengenai pengaturan dan pengawasan hukum perizinan di Kabupaten Aceh Tenggara dihubungkan dengan fakta pembangunan gedung lapangan tenis sehingga diharapkan mampu menjawab pertanyaan yang disajikan di dalam rumusan masalah yang telah penulis uraikan diatas.[39]

**3. Lokasi, objek dan Sampel Penetian**

**a. Lokasi Penelitian**

Lakosi penelitian dilakukan di Aceh Tenggara dipilihnya tempat ini karena peramasalahan yang diangkat dalam tesis terletak di Aceh Tenggara berkaitan dengan izin mendiri

kan bangunan lapangan tenis, terjadinya pengendalian fungsi jalan sehingga jalan lalu lintas menuju ke arah salah satu desa ditutup akibat dari bangunan dan pembangunan lapangan tenis tidak sesuai dengan standar administrasi dan teknis.

**b.Objek Penelitian**

Objek penelitian yang akan diteliti yakni Hukum Perizinan di Kabupaten Aceh Tenggara (Studi Pembangunan Gedung Lapangan Tenis)

**c. Subjek penelitian**

Narasumber penelitian ini yakni :

a. Kepala bidang Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu DPMPTSP Aceh Tenggara
b. Sektretaris Disparpora Aceh Tenggara

[39] Fakultas Hukum Universitas Malikussaleh 2006, *buku panduan prnulis tugas akhir*, 2016 ,hlm. 17.

c. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang

d. Masyarakat setempat di sekitaran lokasi di desa Plonas ( umur 17 tahun keatas)

**4. Sumber Data Penelitian**

Sumber data penelitian yang digunakan dalam penelitian ini adalah data primer dan data sekunder yang terbagi menjadi:

a. Bahan Hukum Primer

Bahan-bahan hukum yang mengikat terdiri dari peraturan perundang-undangan yang terkait dengan objek penelitian:

1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.
2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah
3. Undang -Undang Nomor 11 Tahun 2020 Cipta Kerja
4. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu
6. Qanun Kabupaten Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung
7. Peraturan Bupati Aceh Tenggara Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perkejaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara.

b. Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder adalah bahan hukum yang diperoleh dari studi kepustakaan yang meliputi, buku-buku dan tulisan-tulisan ilmiah hukum yang terkait dengan objek penelitian seperti, junal, artikel, dan situs Internet.

**5. Teknik Pengumpulan Data**

Teknik pengumpulan data merupakan cara-cara yang dilakukan oleh peneliti untuk mengumpulkan data. Cara pengumpulan data ini dapat dilakukan melalui teknik *Library*

*research* yaitu dilakukan dengan melakukan kajian-kajian atau dokumentasi pendukung penelitian dan mempelajari bahan yang telah tersedia di pustakaan. Peniliti juga melakukan *field research* yakni penelitian lapangan dimana dilakukan dengan cara wawancara dan observasi terhadap penegakan hukum perizinan, izin mendirikan bangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Peneliti akan menelusuri proses pemberian izin sehingga diperlukan wawancara kepada pemerintah daerah Aceh Tenggara.

**6. Analisis Data**

Penelitian inimenggunakanteknik analisa dan kaulitatif, analisa dapat dilakukan sejak awal proses penelitian sampai selesainya pengumpulan data, data yang diperoleh dan dikumpulkan diolah secara berurutan dan terus berjalan sepanjang proses penelitian berlangsung (*cycling proses).* analisa data dapat dilakukan dalam 4 (empat) tahapan kegiatan:

a. Tahap pengumpulan data, pengumpulan data dilakukan sejak awal penelitian dilapangan sampai selesainya kemudian dituangkan dalam bentuk tulisan.
b. Tahap reduksi, tahap ini bertujuan untuk memberikan gambaran yang lebih tajam tentang hasil penelitian. Pada tahap reduksi ini, peneliti lebih memfokuskan pada hal-hal yang penting dengan pokok permasalahan. Reduksi data ini dilakukan selama penelitian berlangsung.
c. Tahap penyajian/display data, tahap ini diperlakukan untuk melihat gambaran keseluruhan dari penelitian sehingga dapat dituliskan jawaban dari pokok permasalahan.
d. Tahap penarikan kesimpulan atau verifikasi, tahap ini merupakan tahap akhir dalam penelitian. Pada proses verifikasi, peneliti berusaha menganalisis dan mencari makna dari data-data yang telah terkumpul untuk kemudian dituangkan dalam bentuk kesimpulan yang bersifat tentative (sementara). seiring dengan berakhirnya

penelitian, maka proses verifikasi nantinya akan menghasilkan kesimpulan yang bersifat*"grounded*" ataupun permanen atau mendasar.[40]

**H. Sistematika Penulisan**

Penulisan karya ini direncakan akan dibagi ke dalam lima bab, dengan gambaran sebagai berikut:

**Bab I. Pendahuluan**

Bab ini merupakan pendahuluan secara umum memgambarkan tentang mangapa penelitian ini dilakukan, apa sisi menarik dan sisi urgensitasnya, mendiskripsikan latar belakang masalah, rumusan masalah, tujuan dan manfaat penelitian, tinjuan pustaka, teori hukum dan metode penelitian.

**Bab II. Konsep dan Teori Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan**

Bab ini akan menjelaskan mengenai teori-teori hukum yang relevan dengan izin bangunan lapangan tenis dan dikaitkan dengan peraturan perundang-undangan mengenai izin mendirikan sesuai dengan peraturan daerah Kabupaten Aceh Tenggara.

**Bab III. Pengaturan Mengenai Izin Mendirikan Bangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara (Khususnya Pemabangunan Lapangan Tenis)**

Bab ini akan menjelaskan mengenai pemerintah daerah Aceh Tenggara, dalam memberikan izin bangunan lapangan tenis ditinjau dari peraturan perundang-undanga mengenai izin mendirikan dan peraturan daerah Kabupaten Aceh Tenggara .

**Bab IV. Pengawasan Pemerintah Terhadap Pembangunan dan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara.**

Bab ini akan memfokuskan penelitian terhadap bagaimana pengawasan pemerintah daerah dalam penyelanggaraan pembangunan, baik dalam penertiban surat izin bangunan, penataan ruang bangunan, pelaksanaan teknis bangunan dan penerapan azas-azas umum

[40] Tim Penyusun Fakultas Hukum Unimal, *Panduan Akademik Fakultas Hokum Universitas Malikussaleh, Unimal Press, Lhokseumaw*e, 2015-2016 .hlm.114.

pemerintahan yang baik terkait pemberian surat izin bangunan, di kabupaten Aceh Tenggara.

**Bab V. Penutup**

Bab ini berisi kesimpulan dan saran dari hasil penelitian yang dilakukan oleh penulis terhadap "Analisis Pengaturan dan Pengawasan Hukum Perizinan di Kabupaten Aceh Tenggara (Studi Pembangunan Gedung Lapangan Tenis)"

# BAB II

# KONSEP DAN TEORI PENGATURAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

## A. Teori Kewenangan Pemerintah

### a. Pengertian kewenangan

Menurut Bagir Manan, wewenang adalah tidak sama dengan kekuasaan (*machtstaat).* Kekuasaan hanya mengembarkan hak untuk berbuat atau tidak berbuat sedangkan dalam hukum wewenang adalah hak dan kewajiban *(rechten en plichten).* Hak mengandung pengertian kekuasaan untuk mengatur sendiri (*zelfregelen)* dan mengelola sendiri (*zelfbestuuren).* Sedengkan kewajiban secara horizontal berarti kekuasaan untuk menyelenggarakan pemerintahan sebagaimana mestinya, dalam arti vertikal kekuasaan dijalankan dengan pemerintahan yang tertib dalam ikatan pemerintah negara secara keseluruhan. [41]

Wewenang itu sendiri menurut S.F Marbun, secara yuridis adalah kemampuan untuk melakukan suatu tindakan hukum publik atau kemampuan bertindak yang diberikan oleh undang-undang yang berlaku untuk melakukan hubungan-hubungan hukum. Sifat wewenang pemerintahan antara lain *expressimplied* atau tersurat, yang terikat pada waktu tertentu dan tunduk pada batasan-batasan hukum tertulis dan hukum tidak tertulis, sedangkan isinya dapat bersifat umum (abstrak) misalnya membuat suatu peraturan dan dapat pula bersifat konkrit dalam bentuk suatu keputusan atau suatu rencana, yakni membuat rencana tata ruang.[42]

Berdasarkan penjelasan di atas bahwa kewenangan pemerintah bukan secara mutlak kekuasaan yang dimiliki secara subjektif namun kewenangan adanya hak dan kewajiban

[41] Bagir Manan, *Wewenang Provinsi, Kabupaten dan Kota Dalam Rangka Otonomi Daerah,* Makalah pada seminar Nasional, Fakultas hukum Unpad Bandung, 13 Mei 2000 hlm 1-2
[42] S.F Marbun. *Hukum Administarsi Negara I,* Yogyakarta: FH UII Press.1997 Hlm 154-155

terhadap negara yang harus dipertangungjawabkan untuk kepentingan negara dan kesejahteraan rakyat, kewenangan pemerintahan itu berasal dari peraturan perundang-undangan. Kewenangan pemerintah tidak terlepas dari asas legalitas sebagai sendi utama penyelanggaraan pemerintahan. Wewenang pemerintahan itu berasal dari peraturan perundang-undangan. Sejalan dengan pendapat R.J.H.M. Huisman menyatakan organ pemerintahan tidak dapat menganggap bahwa ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan, dikarenakan kewenangan hanya diberikan oleh undang-undang. Pembuat undang-undang dapat memberikan wewenang pemerintahan tidak hanya kepada organ pemerintahan, tetapi juga terhadap para pegawai (misalnya inspektur pajak, inspektur lingkungan, dan sebagainya atau terhadap badan khusus seperti dewan pemilihan umum, pengadilan khusus atau bahkan terhadap badan hukum privat) maka wewenang itu tidak dimiliki untuk tujuan kepentingan diri sendiri.[43] Namun adanya hak dan kewajiban terhadap negara yang kewenangan tersebut di kontrol oleh peraturan perundang-undangan. Asas legalitas berkaitan erat dengan kewenangan pemerintah, berjalannya pemerintah yang *good government* tentu adanya asas legalitas yang diterapkan dalam penyelenggaraan pemerintah maupun asas-asas umum pemerintahan yang baik (AAUPB).

Asas legalitas tentu digagas oleh demokrasi yang menuntut agar setiap bentuk undang-undang dan sebanyak mungkin memperhatikan kepentingan rakyat dapat menyatakan bahwa perbuatan atau keputusan administrasi negara yang tidak boleh dilakukan tanpa dasar undang-undang (tertulis) dalam arti luas bila sesuatu dijalankan dengan dalih "kedaan darurat", maka kedaruratan itu wajib dibuktikan, jika kemudian tidak terbukti, maka perbuatan tersebut dapat digugat di pengadilan. Maka wewenang pemerintah

[43] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta :Edisi Revisi 2003, hlm 100

dengan azas legalitas sangat erat kaitannya dikerenakan azas legalitas yang akan mentukan berjalannya wewenang pemerintah dengan dengan baik.[44]

Berjalannya otonomi daerah tentu tidak terlepas dari kewenangan pemerintah daerah perubahan undang-undang yakni tentang pemerintah daerah berdampak pada perubahan definisi dan struktur pemerintah daerah berdasarkan pada UU No 22 Tahun 1999 dijelaskan yang disebut pemerintah daerah yaitu kepala daerah yang dibantu oleh perangkat daerah. Pemerintah daerah tersebut sebagai lembaga yang menjalankan kekuasaan pemerintah daerah atau eksekutif daerah. Sedangkan lembaga legislatif daerah disebut dengan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). Dari uraian di atas dapat diartikan bahwa pemerintah daerah dipengang oleh eksekutif dan legislatif sebagai puncak penyelenggaraan pemerintah di daerah dalam menjalankan sebuah kebijakan dengan tujuan untuk kesejahteraan rakyat.

Pengaturan pemerintah daerah ini kemudian mengalami perubahan dengan dikeluarkannya UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintah Daerah dalam peraturan ini juga menjalaskan bahwa hanya ada kekuasaan eksekutif dalam penyelenggaraan pemerintah daerah yakni kepala daerah yang dibantu oleh perangkat daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD) sebagai unsur penyelanggaraan pemerintah daerah. Perubahan peraturan UU Nomor 32 Tahun 2004 tentang pemerintah dicabut dan diganti dengan UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah penjelasan mengenai siapa pemerintah daerah ini tidak mengalami perubahan lagi seiring dengan adanya perubahan.

Keberperanan kepala daerah di Aceh Tenggara dalam pembangunan lapangan tenis tentu mengeluarkan sebuah kebijakan dan *Freies Ermessen* kepala daerah yang seharusnya rekomendasi bupati yang dikeluarkan harus mempertimbangkan beberapa prosedur sesuai dengan peraturan Qanun Aceh Tenggara  Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan sebelum rekomendasi bupati terbit.

[44] Ridwan HR, *Op.Cit*. hlm 94

Mengenai sebuah peraturan kebijakan bahwa pelaksanaan tugas dan fungsi pemerintah yakni berdasarkan pada peraturan perundang-undangan, maka setiap pelayanan yang diberikan kepada masyarakat harus sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang ada. Jika pelayanan publik terhadap masyarakat belum ada aturan perundang-undangan yang mengatur maka diberikan kepada pemerintah *Freies Ermessen*. *Freies Ermessen* diartikan sebagai salah satu sarana yang memberikan ruang bergerak bagi pejabat atau badan-badan administrasi negara melakukan tindakan tanpa harus terikat sepenuhnya pada undang-undang.[45] Dapat diartikan bahwa *Freies Ermessen* kebebasan yang diberikan kepada pemerintah dalam mengeluarkan sebuah kebijakan dengan dibatasi dalam kedaan darurat, tidak ada atau belum ada peraturan yang mengaturnya dan peraturan yang redaksinya masih samar atau multitafsir maka pemerintah diberikan kebebasan dalam mengeluarkan sebuah kebijakan.

Menurut J.B.JM. Ten Berge mengatakan bahwa kebebasan administrasi ini mencakup kebebasan interpretasi, kebebasan mempertimbangkan dan kebebasan mengambil kebijakan, kebebasan pemerintah yang dimiliki organ pemerintah untuk menginterprestasikan suatu undang-undang.[46]

**b. Sumber Kewenangan Pemerintahan**

Pada dasarnya negara mempunyai tujuan untuk mensejahterakan seluruh rakyatnya oleh sebab itu pelayanan publik terhadap masyarakat tentu pemerintah sebagai representasi dari negara yang menjalankan roda dalam pemerinatahan di dalam suatu negara, dimana dalam menjalankan semua urusan pemerintahan mempunyai kewenangan yang diatur dalam undang-undang dalam rangka mencari suatu tujuan yang legalitas merupakan prinsip utama

[45] Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administras dan Peradilan Administrasi*, Yogyakarta : FH UII Press,Yogyakarta, 2009. hlm 81
[46] *Ibid* hlm 81

yang dijadikan sebagai dasar dalam menjalankan suatu penyelangaraan pemerinatahan negara yang berbasis hukum.

Konserp negara hukum untuk mencapai suatu Negara kesejahteraan berdampak pada turut campur tagannya pemerintahan dalam semau aspek kehidupan masyarakat. hukum mengatur dan memberikan wewenang kepda administrasi negara untuk menyelenggarakan tugas pelayanan publik.[47] Secara teoritis kewenangan yang bersumber dari peraturan perundang-undangan itu diperoleh dari tiga cara yaitu:[48]

a. Atribusi

Kata atribusi berasal dari bahasa belanda yakni *attributie* yang berarti "pembagian", maka atribusi yakni pemberian wewenang pemerintah oleh pembuat undang-undang kepada organ pemerintah, dapat diartikan bahwa wewenang tersebut diperoleh dari peraturan perundang-undangan yang menyerahkan wewenang tertentu kapada organ pemerintah secara orisinil diperoleh langsung dari peraturan hukum dalam arti formal maupun dari peraturan perundang-undangan dalam arti material. sahingga pemberian atribusi dapat diberikan oleh pembentuk undang-undang sesuai dengan bidangnya baik di pemerintahan pusat maupun daerah.

b. Delegasi

Delegasi adalah penyerahan atau pelimpahan wewenang oleh organ pemerintah kepada organ pemerintahan lainnya, baik secara horizontal antara organ pemerintahan yang setingkat maupun secara vertikal dari atas kebawah. *Delegans* akan melimpahkan wewenang kepada *delegataris* yang akan melaksanakan wewenang yang telah dilimpahkan oleh *delegans*. Misalnya Bupati memberikan pelimpahan wewenang kepada Sekretris Daerah maka pelimpahan wewenang itu melekat sepenuhnya pertangung jawaban kapada pada Sekretaris Daerah.

c. Mandat

Mandat berasal dari bahasa latin yakni mandatum dalam artian melimpahkan, mempercayakan, memerintahkan, pemberian mandat dilakukan oleh suatu organ pemerintah dari atasan kepada bawahannya yang masih berada di dalam lingkungannya yang sama, misalnya atasan memberikan mandat kepada bawahannya. *Mandataris* tidak sepenuhnya memegang wewenang tersebut *mandataris* hanya melaksanakan tugas wewenang itu, keputusan tetap dipengang sepenuhnya oleh *mandans.*

**B. Teori Perizinan**

**a. Pengertian perizinan**

[47] Jum Anggraini. *Hukum Adminstrasi Negara, Cetakan Pertama,* (Yogyakarta: Graham Ilmu, 2012. Hlm 89
[48] S.F. Marbun. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administarsi di Indonesia*,Yogyakarta: FH UII Press hlm 82-96

Perizinan merupakan salah satu instrumen hukum administrasi negara yang dapat digunakan bagi pelaksanaan undang-undang untuk melakukan tindakan hukum dalam menjalankan kewenangan dan tugas dari pemerintah yang diajukan oleh masyarakat ataupun organ pemerintahan.[49]

Di dalam kamus hukum, izin (*vergunning)* dijelaskan sebagai "*Overheidtoestemming door wet of verordening vereist gestled voor tal van handeling waarop in het algemeen belang special toezicht vereist is, maar die, in het algemeen, niet als onwenselijk worden beschouwd"*. (Perkenan/izin dari pemerintah berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintahan yang di syaratkan untuk perbuatan yang pada umumnya memerlukan pengawasan khusus, tetapi yang pada umumnya tidaklah dianggap sebagai hal-hal yang sama sekali tidak dikehendaki) izin bertujuan dan berarti menghilangkan halangan, hal yang dilarang menjadi boleh.[50]

Izin adalah suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan undang-undang atau peraturan pemerintah untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan peraturan perundang-udangan. Dapat diartikan izin dikeluarkan oleh pihak yang berwenang yang berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pemerintah mengeluarkan izin untuk keperluan masyarakat maupun organ pemerintah supaya tercapainya kesejahteraan, kemakmuran rakyat melalui bidang pembangunan. Melihat dari pengertian izin yang di atas ada beberapa istilah lain yang sedikit banyak memiliki kesajajaran dengan izin dimana hal ini sering dikenal dengan izin khusus yang artinya yaitu persetujuan terlihat adanya kombinasi antara hukum publik dengan hukum privat. Kesejajaran dengan izin yang dimaksud yaitu:

---

[49] Bagir Manan, Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjua dari Perpektif UDD 1945, (Makalah) Jakarta, 1995, Hlm.8.
[50] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta :Edisi Revisi 2003, hlm 198.

a. Dispensasi (pelapasan atau pembebasan) ialah suatu izin yang dikeluarkan oleh pejabat administrasi yang berwenang membebaskan suatu perbuatan dari peraturan yang menolak perbuatan tersebut. Dalam artian pengecualian yang diberikan oleh pejabat administrasi tehadap suatu hal yang memang di perkenankan untuk tidak di penuhi misalnya, suatu ketentuan undang-undang tertentu memang tidak berlaku terhadap kasus yang diajukan seseorang di dalam permintaanya atau (*petitumnya).*
   Menurut W.F Prins mengatakan bahwa dispensasi adalah tindakan pemerintah yang menyebabkan suatu peraturan undang-undang menjadi tidak berlaku bagi hal yang istimewa (relaxation legis). [51] Menurut Ateng Syafrudin, dispensasi bertujuan menembus rintangan yang sebetulnya secara normal tidak di izinkan, jadi dispensasi berarti menyisihkan pelanggaran dalam hal khusus (relaxite *legis*).
b. Lisensi adalah suatu izin yang memberikan hak kepada seseorang untuk menjalankan perusahaannya atas inovasi atau penamuanya baik dibidang perusahaan, ilmu maupun teknologi yang bersifat komersial. Misalnya izin menggunakan nama brand terhadap sebuah produk dan hak paten.[52]
c. Kosensi (kemudahan dan kelonggaran) merupakan suatu izin pendelegasian kekuasaan dari pemerintah kepada seseorang partikulir/swasta dalam hal pekerjaan atau tugas pemerintah. Misalnya kontrak kerja yang diberikan kepada partikulir/swasta. Sejalan dengan pendapat Prof. Var Vollenhoven terjadi suatu delegasi kekuasaan dari pemerintah kepada seseorang partikulir/swasta untuk melakukan suatu pekerjaan atau tugas dari pemerintah, sedangkan yang dimaksud dengan tugas pemerintah adalah *bestuurszorg* atau mengusahakan/menyelenggarakan kesejahteraan umum. Jadi, sebagian dari *bestuurszorg* ini diserahkan pelaksanaanya kepada pihak partikulir/swasta dengan syarat-syarat tertentu, yaitu syarat-syarat yang harus mengutamakan kepentingan umum dari pada menacari keuntungan semata-mata. Misalnya, pemerintah kurang mempunyai tenaga ahlinya untuk melaksanakan suatu proyek pembangunan.[53]

Menurut Sjachran Basah izin adalah perbuatan hukum administrasi negara bersegi satu yang mengaplikasikan peraturan dalam konkreto berdasarkan persyaratan dan prosedur sebagaimana ditetapkan oleh ketentuan peraturan perundang-undangan.[54]

E.Utrecht, mengatakan bahwa bilamana pembuat peraturan umumnya tidak melarang suatu perbuatan, tetapi masih juga memperkenankan asal saja diadakan secara yang ditentukan untuk masing-masing hal konkret, maka keputusan administrasi negara yang memperkenankan perbuatan tersebut bersifat sautu izin *(vergunning).*

---

[51] W.F Prins, *Pengantar Ilmu Hukum Administrasi Negara*, Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan Keenam 1987, hlm 102-103

[52] Ridwan HR. *Op. Cit* hlm.197

[53] Adrian Sutedi, *Op.Cit*, hlm. 177

[54] Sjachran Basah, *Pencabutan Izin Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi*, Makalah Untuk Penetaraan Hukum adaministarsi dan lingkungan Surabaya: di fakultas hukum Unair,1994 hlm 3.

Menurut Bagir Manan mengatakan bahwa izin dalam arti luas berarti suatu persetujuan dari penguasa berdasarkan peraturan perundang-undangan untuk memperoleh melakukan tindakan atau perbuatan tertentu yang secara umum dilarang.[55]

Ateng Syafrudin berpendapat bahwa perizinan merupakan bagian dari hubungan hukum antara pemerintah (administrasi) dengan warga masyarakat dalam rangka menjaga keseimbangan kepentingan antara masyarakat dengan lingkungan dan kepentingan antara masyarakat dengan lingkungan dan kepentingan perseorangan serta upaya mewujudkan kepastian masyarakat yang berkepentingan. Bentuk perizinan adalah keputusan yang ditetapkan oleh pemerintah untuk hal-hal yang konkret dan merupakan pelaksanaan dari peraturan perundang-undangan yang bersifat umum mengatur kepentingan umum termasuk perlindungan hak-hak masyarakat. maka seringkali keputusan itu disebut pula ketetapan, yang dalam bahasa belandanya disebut Beschiking. Ketetapan MPR bukan beschiking kerena bersifat mengatur dan dikeluarkannya bukan oleh eskekutif.[56]

N.M.Spelt dan J.B.J.M Ten Berge membagi pengertian izin dalam arti luas dan sempit, yaitu sebagai berikut:[57]

c. Izin merupakan salah satu instrumen yang paling banyak digunakan dalam hukum administrasi yang mana pemerintah mengunakan izin sebagai sarana yuridis untuk mengemudikan tingkah laku para warga. Izin ialah persetujuan dari pemerintah, untuk dalam keadaan tertentu menyimpang dari ketentuan-ketentuan larangan perundangan. Dengan memberikan izin, pemerintah memperkenankan orang yang memohonnya untuk melakukan tindakan-tindakan tertentu sebenarnya dilarang. Ini menyangkut perkenanan bagi suatu tindakan yang demi kepentingan umum mengharuskan pengawasan khusus atasnya.
d. Izin dalam arti sempit adalah pengikatan-pengikatan pada suatu peraturan izin pada umumnya didasarkan pada keinginan pembuat undang-undang untuk mencapai suatu tatanan tertentu atau untuk menghalangi keadaan-kedaan yang buruk. Tujuannya ialah mengatur tindakan-tindakan yang oleh pembuat undang-undang tidak seluruhnya dianggap tercela, namun dimana ia menginginkan dapat melakukan

---

[55] Ridwan HR. *Op Cit* hlm 199

[56] Ateng Syafrudin, *Pengaturan Perizinan (Licensing Handling)*, Pusat Pendidikan dan Pelatihan ST. Aloysius. hlm:1

[57] N.M Spelt dan J.B.JM. ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan*, di sunting oleh Philipus M.Hadjon. Yudika. Surabaya, 1993, hlm 2-3

pengawasan sekedarnya. Intinya bahwa suatu tindakan dilarang, terkecuali diperkenankan, dengan tujuan agar ketentuan-ketentuan yang bersangkutan dengan perkenan dapat diteliti diberikan batas-batas tertentu bagi tiap kasus.

Penekanannya pada pengertian luas adalah izin diperkenankan menyangkut pada tindakan demi kepentingan umum sedangkan dalam artian sempit izin diperkenankan namun tindakan-tindakan yang diperkenankan dilakukan dengan cara yang sesuai pada kentuan-ketentuan perudang-undangan sehingga sektor kontrol perizinan tetap berada dikoridor yang benar dan tidak menyimpang.

Suatu izin dapat diberikan oleh pejabat yang berwenang kepada pemohon tentu saja dengan tujuan dan batasan-batasan. Menurut N.M.Spelt dan J.B.J.M Ten Berge adapun tujuan atau motif untuk menggunakan sistem perizinan dapat berupa:[58]

a) Keinginan mengarahkan (mengendalikan-sturen) aktivitas-aktivitas tertentu (misalnya izin bangunan)
b) Mencegah bahaya bagi lingkungan (izin-izin lingkungan)
c) Keinginan melindungi objek-objek tertentu (izin tebang,izin membongkar pada monument-monumen)
d) Hendak membagi benda-benda yang sedikit (izin penghuni di daerah padat penduduk)
e. Pengarah, dengan menyeleksi orang-orang dan aktivitas-aktivitas

Jadi, N.M.Spelt dan J.B.J.M Ten Berge,berpendapat bahwa izin digunakan oleh penguasa sebagai instrumen bagi masyarakat supaya para warga mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkrit, lebih mudahnya izin *(vergunning)* merupakan salah satu instrumen yuridis yang dapat digunakan oleh penguasa untuk mengendalikan kegiatan masyarakat.[59] Sehingga izin berfungsi sebagai alat konrol dan sarana untuk mengendalikan kegiatan yang dilakukan oleh masyarakat, terutama dalam rangka pengawasan dan pemberian bimbingan dalam upaya pembinaan tarhadap masyarakat.

[58] Adrian Sutedi, *Op.Cit* hlm 201
[59] *Ibid* hlm 49

Izin bangunan merupakan izin yang bersifat terikat yaitu izin sebagai keputusan tata usaha negara yang penerbitannya terikat kapada aturan hukum tertulis, selain itu izin merupakan izin yang bersifat segera berakhir yaitu izin yang menyangkut tindakan-tindakan yang akan segera berakhir atau masa berlaku dari izin yang relatif singkat.[60]

Terkait pengeluaran surat izin bangunan oleh pihak pemerintah harus terlebih dahulu memperhatikan beberapa prosedur dalam mengeluarkan surat izin bangunan yang digunakan untuk kepentingan umum seperti gedung yang didirikan di Aceh Tenggara yakni Lapangan Tenis berdasarkan pada peraturan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung terlebih dahulu diperhatikan persyaratan tata bangunan yakni RTRWK (Rencana Tata Ruang Wilayah Kota) dan RTBL ( Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan) di sekitaran lokasi yang akan di bangun.

**b. Unsur-unsur perizinan**

Ada beberapa unsur perizinan yang disebut oleh Ridwan HR antara lain:[61]

**1. Instrumen Yuridis**

Kewenangan pemerintah dalam upaya kesejahteraan umum (bestuurszorg) maka diberikan wewenang dalam bidang pengaturan sehingga memuculkan beberapa insturmen yuridis dalam menghadapi peristiwa individual dan konkret yaitu dalam bentuk keputusan (*beschikking)* salah satu wujud dari keputusan ini adalah izin, izin termasuk sebagai keputusan yang bersifat konstitutif, yakni keputusan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak di miliki oleh seseorang yang namanya tercantum dalam keputusan itu atau "*beschkking welke iets toestaan wat tevoren niet geoorlofd was*" (keputusan yang memperkenankan sesuatu yang sebelumnya tidak boleh) dengan demikian izin merupakan

[60] Ridwan HR. *Op Cit* hlm 201

[61] [61] Ardian Sutedi, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), hlm. 202-206

instrument yuridis dalam bentuk keputusan yang bersifat konstitutif dan digunakan oleh pemerintah dalam menetapkan pristiwa konkret.

**2. Peraturan Perundang-Undangan**

Prinsip dalam Negara hukum adalah wetmatigheid van bestuur atau pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan, dapat diartikan bahwa setiap tindakan pemerintah baik dalam menjalankan fungsi pengaturan maupun fungsi pelayanan harus didasarkan pada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan yang berlaku. Pembuatan dan penerbitan keputusan izin merupakan tindakan hukum pemerintahan sebagai tindakan hukum, harus ada wewenang yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan atau berdasarkan legalitas, tanpa adanya wewenang tindikan hukum yaitu keputusan yang dikeluarkan menjadi tidak sah.

Menurut Marcus Lukman kewenangan pemerintah dalam bidang izin itu bersifat *diskresioner power* atau berupa kewenangan bebas dalam arti kepada pemerintah diberi kewenangan untuk mempertimbangkan atas dasar inisiatif sendiri yang berkaitan dengan izin, misalnya pertimbangan:

1. Kondisi-kondisi apa yang memungkinkan suatu izin dapat diberikan kepada pemohon.
2. Bagaimana mempertimbangkan kondisi-kondisi tersebut.
3. Konsekuensi yuridis yang mungkin timbul akibat pemberian atau penolakan izin berkaitan dengan pembatasan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
4. Prosedur apa yang harus diikuti atau dipersiapkan pada saat dan sesudah keputusan diberikan baik penerimaan maupun penolakan[62]

**3. Organ pemerintahan**

Menurut N.M.Spelt dan J.B.J.M Ten Berge, organ pemerintahan adalah organ pemerintahan administrasi negara yang mengelaurkan keputusan dalam hal ini organ-organ pada tingkat penguasa nasional (seorang menteri) atau tingkat penguasa-penguasan di daerah.

[62] Marcus Lukman, *Eksitensi Peraturan Kebijaksaan Dalam Bidang Perencanaan dan Pelaksanaan Rencana Pembangunan di Daerah Serta Dampaknya Terhadap Pembangunan Materi Hukum Tertulis, Disertasi Bandung: Universitas Padjadjaran,* 1996 hlm.205

ini berarti terdapat beraneka ragam adminstrasi Negara termasuk instansinya pemberian izin didasarkan pada jabatan yang di jabatnya baik ditingkat pusat muapun daerah.

**4. Peristiwa konkret**

Peristiwa konkrit adalah peristiwa yang terjadi pada waktu tertentu, organ tertentu, tempat tertentu, dan fakta hukum tertentu. Peristiwa konkrit ini beragam kerana perkembangan masyarakat yang statis. Izin yang jenisnya beragam itu dibuat dalam proses yang cara prosedurnya tergantung dari kewenangan pemberi izin, macam izin dan struktur organisasi instansi yang menerbitkannya.

**5. Prosedur dan Persyaratan**

Menurut Seohino yang dikutip oleh Ridwan HR syarat-syarat dalam izin bersifat konstitutif dan kondisional artinya bersifat konstitutif ditentukan oleh perbuatan atau tingkah laku yang terlebih dahulu dipenuhi, jadi pemberian izin itu ditentukan oleh suatu perbuatan yang konkrit sedangkan kondisional dinilai setalah adanya perbuatan atau tingkahlaku yang disyaratkan itu terjadi. [63]

**c. Pengawasan Penyelenggaraan Izin**

pelayanan perizinan yang dilaksanakan oleh birokrasi pemerintah digerakan oleh peraturan perundang-undangan dan anggaran seharusnya pelayanan perizinan itu ditambah gerakan misi supaya kreatif, inovatif dan pelayanan itu tidak kaku sehingga terakomodasikan kepentingan masyarakat. namun kinerja pelayanan perizinan yang dilaksanakan oleh pemerintah masih buruk. Hal ini disebabkan beberapa hal:[64]

1. tidak ada sistem insentif untuk melakukan perbaikan
2. buruknya tingkat pengambilan inisiatif dalam pelayanan perizinan, ditandai dengan ketergantungan pada aturan formal (rule driven) dan petunjuk pimpinan dalam melakukan tugas pelayanan.

[63] Adrian Sutedi, *Op.Cit* hlm 185-186
[64] *Ibid* hlm.189

3. Budaya aparatur yang masih kurang disiplin dan sering melanggar aturan
4. Budaya paternalistik yang tinggi artinya aparat menempatkan pimpinan sebagai prioritas utama, bukan kepentingan masyarakat.

Pengawasan melakat pada seluruh unit pemerintahan oleh sebab itu pengawasan pelayanan perizinan oleh aparatur pemerintah sesuai dengan prinsip-prinsip pelayanan perizinan yakni kesederhanaan, kejelasan, kepastian hukum, kepastian waktu, keamanan dan tanggung jawab serta kedisiplinan.

**d. Tujuan Suatu Perizinan**

Tujuan sautu perizinan berdasarkan penegrtian diatas dapat dipahami bahwa tujuan sistem perizinan ialah dengan suatu maksud untuk mengikat tindakan-tindakan perizinan. Dimana pemerintah melakukan serangkaian tindakan yang bersifat mengikat yang mempengaruhi para warga agar mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai sautu tujuan yang konkrit[65]. Dengan mengikat setiap pemegang izin pembuat undang-undang dapat mengejar berbagai tujuan, sedangkan motof-motif untuk menggunakan sistem izin dapat berupa:[66]

a. Keinginan mengarahkan ( mengendalikan) aktifitas-aktifiats tertentu
b. Mencegah bahaya bagi lingkungan
c. Keinginan untuk melindungi obyek-obyek tertentu
d. Hendak membagi benda-benda yang sedikit
e. Pengarahan deangan menyeleksi orang-orang dengan aktifitas-aktifitas (izin berdasarkan “drank-en horecawet”, dimana pengurus harus memenuhi syarat-syarat tertentu).

   Jadi izin digunakan oleh penguasa sebagai instrumen untuk mempengaruhi hubungan para warga agar mau mengikuti cara yang dianjurkan guna mencapai suatu tujuan konkrit.

**C. Teori Otonomi Daerah**

[65] N.M. Spelt dan J.B.Jm. Ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan, Dikutip dari Ridwan HR Hukum Administrasi Negara, Edivisi Revisi Jakarta :PT Raja Grafindo Persada*, 2011 hlm. 206
[66] *Ibid* hlm 4

Negera Kesatuan Republik Indonesia menganut sistem desentralisasi yang memiliki konsekuensi adanya pembagian antara pemerintah pusat dan pemerintah daerah. Istilah otonomi berasal dari kata yunani berarti pemerintahan sendiri (*Auto*=sendiri, *Nome*= pemerintahan). Secara dogmatik pemerintah digunakan dalam arti yang sangat luas, dalam *literature* Belanda, otonomi berarti pemerintahan sendiri *(zelfreling)* menurut Van Vollenhoven, otonomi mengandung arti aktivitas yaitu membentuk peraturan perundang-undangan sendiri, melaksanakan sendiri, melakukan peradilan sendiri dan menindaki sendiri.[67]

Otonomi dimaknai sebagai sebuah tatanan ketatanegraan bukan hanya tatanan administrasi negara, namun juga sebagai tatanan ketatanegaraan, otonomi berkaitan dengan dasar-dasar negara dan susunan organisasi negara. Otonomi daerah diberikan kebebasan untuk mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri namun kemudahan tersebut harus adanya pengawasan dari pemerintah pusat. Sehubungan dengan itu maka sistem otonomi sering dikaitkan dengan cara pembagian urusan antara pemerintah pusat dan daerah, daerah otonom memperoleh sejumlah urusan untuk dikerjakan sendiri atas dasar penyerahan dari pemerintahan pusat kepada pemerintah daearah maka melekat kewenangan pada daerah, yang meliputi kekuasaan, hak dan kewajiban diberikan kepada daerah dalam menjalankan tugasnya. Ditinjua dari segi pembagian kekuasaannya, organisasi pemerintah dibagi menurut garis horizontal dan garis vertikal

Pembagian kekuasaan berdasarkan garis horizontal didasarkan kepada sifat tugas yang berbeda-beda jenisnya, yang menimbulkan berbagai lembaga dalam suatu negara, sedangkan garis vertikal melahirkan dua garis hubungan antara pusat dan daerah dalam sistem disentralisasi dan demokrasi. Hubungan pemerintahan dearah dengan pusat ditentukan dengan peraturan perundang-undangan, pemerintah daerah dapat meningkatkan

[67] Sarundajang. *Pemerintahan Daerah di Berbagai Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997, hlm.33

perokonomian dari pajak langsung yakni pajak penghasilan di daerah. pemerintah daerah dapat membuat kebijakan sendiri selama tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan.[68]

Ada beberepa kewenangan pemerintah daerah yakni urusan dalam skala provinsi dan kabupaten di jelaskan dalam Pasal 9 ayat (1) UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah menjelaskan pembagian urusan pemerintahan terdiri dari absolut, urusan pemerintah konkuren, dan urusan pemerintah umum. Kewenangan pemerintah konkuren yakni urusan pemerintah dibagi antara pemerintah provinsi dengan daerah kabupaten/kota adapun kewenangan tersebut dibagi menjadi dua urusan pemerintah wajib dan urusan pemerintah pilihan. Urusan pemerintah wajid terdiri dari pelayanan dasar dan urusan pemerintah yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar terkait dengan hal ini dijelaskan dalam Pasal 10 dan Pasal 11 UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah sebagai berikut:

Urusan pemerintah wajib berkaitan dengan pelayanan dasar:[69]

a. Pendidikan
b. Kesehatan
c. Pekerjaan umum dan penataan ruang
d. Perumahan rakyat dan kawasan permukiman
e. Kententeraman rakyat, ketertiban umum, dan perlindungan masyarakat
f. Sosial

Urusan pemerintah wajib yang tidak berkaitan dengan pelayanan dasar yakni:

a. Tenaga kerja
b. Pemberdayaan perempuan dan perlindungan anak
c. Pangan

[68] Josef Mario Monteiro, *Hukum Pemerintah Daerah*, Pustaka Yusnita.Yogyakarta. 2016. hlm 34.
[69] Pasal 9, pasal 10,dan pasal 11 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

d. Pertanahan
e. Lingkungan hidup
f. Administrasi kependudukan dan pencatatan sipil
g. Pemberdayaan masyarakat dan desa
h. Pengendalian penduduk dan keluarga berencana
i. Perhubungan
j. Komunikasi dan informatika
k. Koperasi, usaha kecil dan menengah
l. Penanaman modal
m. Kepemudaan dan olah raga
n. Dan lain-lain

Urusan pemerintahan pilihan yakni:

a. Kelautan dan perikanan
b. Pariwisata
c. Pertanian
d. Kehutanan
e. Energi dan sumber daya mineral
f. Perdagangan
g. Perindustrian dan
h. Transmigrasi

Pembangunan lapangan tenis Aceh Tenggara tentunya berkaitan dengan urusan pemerintah provinsi dengan daerah kabupaten/kota terkait dengan pembangunan lapangan tenis di Aceh Tenggara tentu berhubungan beberapa point yang dijelaskan dalam Pasal 11 UU Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah yakni Pekerjaan umum dan penataan ruang, kepemudaan dan olah raga dan pariwisata katiga hal ini tentunya harus dilaksanakan

dengan prinsip akuntabilitas, efisiensi, dan eksternalitas yang tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat namun pembangunan lapangan tenis yang bangun tidak sesuai dengan kepentingan umum masyarakat Aceh Tenggara.

**D. Teori Azas –Azas Umum Pemerintahan Yang Baik**

Pemerintahan yang baik *(good governance)* mulai muncul di Indonesia pada tahun 1990-an dalam penyelenggaraan pemerintah yang baik menjadi hal yang sangat penting dikerana tujuan dari negara adalah kesejahteraan rakyat tentu azas umum pemerintah yang baik sangat diperlukan dalam menjalan kewenangan pemerintah. Azas-azas umum pemerintah yang baik(AAUPB) dengan istilah *algemeen beginselen van behoorlijk bestuur,* azas-azas umum pemerintahan yang baik diakui sebagai prinsip-prinsip yang dijadikan pegangan atau pedoman bagi pemerintah dalam menyelenggarakan tugas-tugas pemerintahan, dan diakui atau ditempatkan sebagai hukum tidak tertulis.[70]

Menurut P de Haan bahwa azas-azas umum pemerintah yang baik ini dijadikan sebagai dasar penilaian dalam peradilan dan upaya administrasi, di samping sebagai norma hukum tidak tertulis bagi tindakan pemerintah.[71] Azas-azas umum pemerintah yang baik dijadikan sebagai dasar dalam tata cara dalam penyelanggaraan pemerintahan yang baik dengan cara ini pemerintahan menjadi adil, bebas dari kezaliman terhadap masyarakat, diperlukan juga komitmen dan keterlibatan semua pihak yaitu pemerintah dan masyarakat.

Pemerintahan yang baik merupakan suatu kondisi yang menjamin tentang adanya kesejajaran, kesamaan dan keseimbangan, saling mengontrol oleh komponen-komponen pemerintahan, rakyat dan penguasa semua komponen tersebut mempunyai tata hubungan yang sama dan sederajat jika komponen tersebut tidak sejajar maka akan tejadi ketidak

[70] Ridwan HR. *Op.Cit*, hlm 240
[71] *Ibid* hlm. 298

seimbangan artinya tujuan integritas yang baik, profesionalitas dengan harapan keadilan tercapai untuk masyakat tidak mudah untuk mencapai.

Prinsip-prinsip yang melandasi konsep pemerintahan yang baik yang menjadi dasar yaitu akuntabilitas, transfaransi dan partisipasi masyarakat. selain itu pemerintahan yang baik *(good governance)* yang efektif harus memiliki integritas, profesionalisme serta etos kerja yang tinggi dari pemerintah, masyarakat dan pihak swasta. Azas-azas umum pemerintah yang baik ada beberapa macam yang tentunya sebagai norma bagi pemerintah yakni:

n. Azas kepastian hukum
o. Azas keseimbangan
p. Azas kesamaan dalam mengambil keputusan
q. Azas bertindak cermat
r. Azas motivasi untuk setiap keputusan
s. Azas tidak mencampuradukan layak
t. Azas persamaan yang layak
u. Azas keadilan dan kewajaran
v. Azas kepercayaan dan menanggapi penghargaan yang wajar
w. Azas meniadakan akibat suatu keputusan yang batal
x. Azas perlindungan atas pandangan atau cara hidup pribadi
y. Azas kebijaksanaan
z. Azas penyelenggaraan kepentingan umum[72]

Beberapa pakar hukum administrasi Indonesia mengemukakan rumusan sendiri terkait AUPB meski dari inspirasi tidak terlepas dari rumusan yang dibawa le roy tersebut. jazim hamidi misalnya, mengemukan 5 (lima) jenis asas, sementara paulus E. lotulung menjelaskan 7 (tujuh) asas, philipus m. hadjon 11 (sebelas asas) dan SF Marbun 17 (tujuh belas) asas. Berbagai perumusan jenis AUPB pada dasarnya memiliki kesamaan satu dengan lain. kajian secara kualitatif terhadap perumusan AUPB oleh para pakar tersebut, dapat dikemukan enam asas yang disepakati secara doktrin, terutama dalam hal penggunaannya

[72] Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Jakarta: Rajagrafindo, Persada, 2013 Hlm 243

seabagai instrument secara doktrin, terutama dalam hal pengunaanya sebagai alat pengujian oleh hakim peradilan administrasi. keenam jenis asas tersebut sebagai berikut:[73]

a. Azas kepastian hukum

Asas ini menghendakai adanya kepastian hukum dalam artian: a. dihormatinya hak yang telah diperoleh seseorang berdasarkan suatu keputusan badan/pejabat tata usaha dan keputusan itu tidak akan dicabut kembali oleh badan/pejabt tata usha negara, meskipun surat keputusan ini mengadung kekurangan.b. surat keputusan yang dikeluarkan badan/pejabat administrasi negara tidak boleh berlaku surut terhadap suatu keadaan objek tertentu, utamanya terhadap hal-hal yang bersifat membebankan dan merugikan pihak penerima keputusan.

b. Asas kecermatan

Asas ini menghendaki badan/pejabat negara tata usaha negara senantiasa bertindak sceara hati-hati agar tidak menimbulkan kerugian bagi masyarakat. beberapa kasus akibat badan/pejabat tata usaha Negara bertindak tidak cermat merugikan warga masyarakat.

c. Asas laranagan berbuat sewenang-wenang

Asas larangan berbuat sewenang-wenang dalam bahasa disebut *willekeur* dan dalam bahasa prancis disebut *a bus de droit*, artinya jika saja suatu tindakan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku, maka tindakan tidak itu tidak sampai pada tindakan sewenang-wenangnya.

d. Asas keadilan

Asas ini sering digandengkan dengan asas persamaan. Secara teknis penerapannya, asas ini menghendaki agar dalam menghadapi kasus atau fakta yang sama, badan/pejabat tata

[73] Cekli Setya Pertiwi, dkk. *Penjelasan Hukum Asas-Asas Umum Pemerintahan Yang Baik* .Jakarata.Cilc Dan Leip, 2016 hlm.44-45

usaha negara mengambil tindakan (keputusan) yang sama. Selain itu asas ini juga menghendaki agar badan-badan pemerintahan tidak bertindak sewenang-wenang atau tidak wajar atau menempatkan sesuatu pada porsinya. Jika organ pemerintah bertindak sewenang-wenang atau tidak wajar maka tindakan demikian dapat dibatalkan.

e. Asas keseimbangan atau proporsionalitas

Asas ini mengehendaki agar setiap tindakan atau keputusan yang diterbitkan badan/pejabat TUN secara seimbang atau sesuai dengan keadaan yang terjadi. Asas ini sering ditujukan antara lain dalam penjatuhan sanksi melalui keputusan pejabat pemerintah. Maka dengan asas ini diharapkan agar penjatuhan sanksi sesuai dengan kriteria dan tingkat kesalahan administrasi yang dilakukan pihak yang dituju keputusan.

Organ pemerintahan dalam setiap mengeluarkan sebauh keputusan maupan kebijakan yang dijalankan seharusnya tidak bertentangan dengan azas-azas pemerintahan umum yang baik, setiap azas memiliki prinsip yang melakat pada kepentingan umum dan dalam menjalankan administarsi pemerintahan harus mempertimbangkan kesesuaian dengan azas-azas pemerintahan umum yang baik.

# BAB III

## Pengaturan Mengenai Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Aceh Tenggara (Khususnya Pembangunan Gedung Lapangan Tenis)

### A. Tinjauan Pengaturan Izin Bangunan Gedung dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Pembangunan gedung merupakan perkerjaan yang dilakukan manusia dan disebut sebagai hasil karya manusia, tentu adanya dasar hukum yang mengatur mengenai izin mendirikan bangunan. Peraturan yang mengatur mengenai pembangunan gedung sebelum di sahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja berlakunya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Ada beberapa perbedaan pengaturan mengenai izin bangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 melihat pada proses memperoleh izin bangunan gedung pada persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung. *Pertama*, melihat pada pengertian bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan kontruksi yang berada diatas atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat menusia melakukan kegiatannya baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamanaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun khusus. Terkait mengenai persyaratan administrasi bangunan gedung dijelaskan dalam Pasal 8 ayat (1) setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif yang meliputi:[74]

a. status hak atas tanah dan atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah
b. status kepemilikan bangunan gedung
c. izin mendirikan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan

dan Pasal 7 ayat (3) menjelasakan bahwa persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keadaan bangunan gedung.[75]

[74] Pasal 8 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
[75] Pasal 7 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 pada Pasal 8 ayat (1) huruf c, izin mendirikan bangunan (IMB) adalah surat bukti dari pemerintah daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai fungsi yang telah ditetapkan dan berdasarkan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh pemerintah daerah. *Kedua* dalam memenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan gedung harus terlebih dahalu memiliki izin mendirikan bangunan dijelaskan dalam Pasal 35 ayat (4) pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setalah rencana teknis bangunan disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk izin mendirikan bangunan (IMB) sementara persyaratan teknis bangunan dalam Pasal 9 ayat (1) menjelaskann bahwa dalam pembangunan harus memperhatikan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan. Tentunya bangunan gedung harus memperhatikan kepadatan, ketinggian, jarak bebas bangunan gedung, intensitas bangunan gedung ditinjua dari lokasi bangunan gedung yang tidak mengangu sarana dan prasarana umum.[76]

*Ketiga*, Penjelasan dalam Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung dalam Pasal 15 ayat (3) permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis disetujui dan disahkan oleh bupati /walikota. Maka pengurusan izin bangunan gedung diserahkan kepada pemerintah daerah mengenai perizinan bangunan di daerah.[77]

Secara mendasar dalam penjelasan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung bahwa pembangunan bertujuan untuk memajukan kesejahteraan umum, menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah, dan kepuasan batiniah dalam suatu masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional,

[76] Pasal 9 ayat (1) dan pasal 35 ayat (4) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
[77] Pasal 14 ayat (1) dan pasal 15 (3) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

andal, serta seimbang, tidak mengangu lingkungan sekitaran.[78] Pengaturan pembangunan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 Tentang Bangunan Gedung disimpulkan bahwa izin mendirikan bangunan harus diperoleh terlebih dahulu sebelum melakukan pembangunan dan teknis bangunan harus dilampirkan pada saat mengajukan permohonan (IMB). Proses penerbitan izin bangunan gedung diserahkan kepada pemerintah daerah tingkat kabupaten/kota, kecuali untuk daerah khusus ibukota Jakarta oleh Gubernur dan untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh pemerintah pusat. Maka proses pengaturan izin mendirikan bangunan (IMB) di serahkan kepada pemerintah daerah kerana yang mengatahui pelaksanaan teknis pembangunan gedung tentu pemerintah daerah dan dapat dipantau langsung letak lokasi pembangunan tersebut oleh pemerintah daerah.

**b. Pengaturan Mengenai Izin Bangunan Gedung dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja**

Peraturan perundang-undangan akan mengalami perubahan sesuai dengan perkambangan tingkah laku masyarakat, dalam hal peraturan terkait izin bangunan seiring waktu dan perkembangan masyarakat maka aturan yang mengaturpun akan berubah mengikuti arah perkembangan zaman. Menurut Hans Kelsen peraturan hukum itu berjenjang ditinjau dari dua aspek, *pertama*, aspek statis (nomostatis) ditinjau dari melihat isi norma dalam pembentukan perundang-undangan. *Kedua*, aspek dinamis *(nomodinamic)* ditinjau dari noma-norma hukum yang diberlakukan untuk mengatur perbuatan masyarakat, baik dalaam pembentukan dan penghapusannya. Tujuan dari aturan hukum itu sendiri supaya mengurangi kekacauan dan ketidak beragam *culture* menjadi satu kesatuan .[79]

[78] Marihot Pahla Siahan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. Jakarta, Pt Rajagrafindo Persada.2008, hlm 3
[79] Ahmad Redi. *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta Timur, Sinar Grafika. 2018 hlm. 40

Peraturan mengenai izin bangunan sesuai dengan azas *lex posterior derogate legi priori* bermakna undang-undang yang baru meniadakan keberlakuan undang-undang yang lama sesuai dengan toeri Hans Kelsen yang menyatakan hukum itu berjenjang yakni hukum yang lebih tinggi menajadi bersumber hukum yang rendah. Maka aturan tentang pembangunan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan peraturan pelaksana Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung adalah aturan yang baru sehingga aturan ini sebagai landasan dasar yang harus disesuai dengan Peraturan Daerah (Perda) dimana ketentuannya harus disesuaikan dalam aturan yang terbaru sesuai yang disebut dalam aturan peralihan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 bahwa pemerintah daerah harus menyediakan Persetujuan Bangunan Gedung (PGB) dalam jangka waktu enam (6) bulan sejak peraturan pemerintah ini berlaku. Maka Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung dicabut dan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 Tentang Cipta Kerja diberlakukan sebagai acuan hukum yang mengatur pembangunan gedung.[80]

Proses pemberian izin bangunan gedung dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja disebut Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) sesuai dengan Pasal 6 ayat (2) bahwa fungsi bangunan gudang dicantumkan dalam Persetujuan Bangunan Gedung. Persetujuan bangunan gedung harus di dasarkan pada standar teknis bangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 yakni standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan kontruksi bangunan gedung, standar pemanfaatan bangunan gedung, standar pembongkaran bangunan gedung.[81]

[80] Nurfaqih Irpani. Pemaknaan, Problematika dan Pengunaannya Dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum. *Jurnal Legislasi Indonesia.* Vol 16. No.3, September 2020. hlm .8

[81] Pasal 6 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Pasal 4 ruang lingkup Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 mengatur kebijakan strategis meliputi:

a. peningkatan ekosistem investasi dan kegiatan berusaha
b. ketenegakerjaan
c. kemudahan, perlindungan, serta pemberdayaan koperasi dan UMK-M
d. kemudahan berusaha
e. dukungan riset dan inovasi
f. pengadaan tanah
g. kawasan ekonomi
h. investasi pemerintah pusat dan percepatan proyek strategis nasional
i. pelaksanaan administrasi pemerintah dan
j. pengenaan sanksi

Penjelasan Pasal 13 penyederhanaan persyaratan dasar perizinan meiputi: a, kesesuaian kegiatan pemanfaatan runag, b, persetujuan lingkungan dan c, Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) serta sertifikat laik fungsi maka pembahasan ini akan terfokus pada bagian Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) paragraf 4 Pasal 23 dan seterusnya.[82]

Pada Pasal 23 menyatakan bahwa untuk memberikan kemudahan bagi masyarakat, terutama pelaku usaha dalam memperoleh persetujuan bangunan gedung dan sertifikat liak fungsi bangunan, undang-undang ini mengubah, menghapus atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek. Surat Bukti izin bangunan gedung disebut PBG diperoleh dengan melihat pada kesesuain standar teknis bangunan, sesuai yang dijelaskan Pasal 36A ayat (1) pelaksanaan kontruksi dapat dilakukan setelah mendapatkan persetujuan bangunan gedung (PBG) dan ayat (2) persetujuan diperoleh setalah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari pemerintah pusat dan pemerintah daerah sesuai kewenanganya berdasarkan norma, standar, prosedur dan kriteria yang di tetepkan oleh pemerintah pusat. Persetujuan bangunan gedung diperoleh

[82] Pasal 4, Pasal 6 huruf b dan pasal 13 Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis maka pemenuhan standar teknis bangunan gedung sangat diperhatikan supaya PBG dikeluarkan.[83]

Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus memenuhi Pasal 7 ayat (1) setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, Ayat (2) penggunaan ruang diatas dan/atau dibawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. penjelasan pada Pasal 34 ayat (2) penyelenggaraan bangunan gedung berkewajiban memenuhi standar teknis bangunan gedung terdiri dari pemilik bangunan gedung, penyedia jasa kontruksi, profesi ahli, penilik, pengkaji teknis dan pengunaan bangunan gedung.[84]

Perolehan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) harus dimohonkan pada tahap pemerintah daerah dan pemerintah pusat sesuai dengan Pasal 36 A ayat (3) persetujuan dimohonkan kepada pemerintah pusat atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenangannya ditetapkan oleh pemerintah pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat yakni sistem informasi manajemen bangunan gedung yang selanjutnya disingkat (SIMBG) dalam Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung menjelaskan bahwa SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG), Sertifikat Laik Fungsi (SLF), Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG), Rencana Tata Bangunan (RTB) dan pendataan bangunan gedung disertai dengan informasi terkait penyelenggaraan bangunan

[83] Pasal 23 dan Pasal 36A ayat (1), (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja
[84] pasal 7 ayat (1) , (2) dan pasal 34 ayat (2) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung

gedung.[85] Dapat diartikan Proses memperoleh surat izin PBG melalui sistem elektronik berbasis web yang ditentukan oleh pemerintah pusat.

Pengaturan Pengawasan pembangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, dijelaskan pada Pasal 36 B ayat (1), (2), (3) dan (6) Pelaksanaan bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana kontruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Ayat (2) penyedia jasa pengawasan atau manajemen kontruksi melakukan kegiatan pengawasan dan bertangung jawab untuk melaporkan setiap tahapan pekerjaan. Ayat (3) pemerintah pusat atau pemrintah daerah sesuai dengan kewenangannya yang ditetapkan oleh pemerintah pusat harus melakukan inpeksi pada setiap tahapan sebagai pengawasan yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaaan kontruksi ketahap selanjutnya. Dilanjut pada ayat (6) dalam pelaksanaan diperlukan adanya perubahan dan/atau penyesuaian terhadap rencana teknis, penyedia jasa perencana wajib melaporkan kepada pemerintah pusat atau pemerintah daerah sesuai dengan kewenanganya untuk mendapatkan persetujuan sebelum pelaksanaan perubahan dapat dilanjutkan berdasarkan norma standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh pemrintah pusat.[86]

Pemanfaatan bangunan gedung yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 pada Pasal 37 ayat (1) pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau penguna bangunan gedung setalah bangunan gedung mendapatkan sertifikat laik fungsi. Ayat (2) sertifikat laik fungsi diterbitkan oleh pemerintah pusat atau pemeritah daerah seseuai kewenangannya berdasrakan surat pernyataan kelaikan fungsi yang diajukan oleh penyedia jasa pengawasan atau menajeman kontruksi kepada pemerintah pusat atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselanggarakan

[85] Pasal 1 angka 10 Peraturan Menteri Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung
[86] Pasal 36 B ayat (1), (2), (3) dan (6) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

oleh pemerintah pusat berdasarkan norma, standar prosedur dan kritria yang ditetapkan oleh pemerintah pusat. Bahwa SIMBG dikelola oleh pemerintah pusat berarti pemerintah daerah sebagai perantara dalam pengurusan PBG kerana setiap administrasi akan dikirim ke pemerintah pusat dan pemerintah pusat yang akan menentukan pengeluaran surat PBG.[87]

Proses penyelenggaraan bangunan gedung dalam Pasal 40 Ayat (1) penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak yakni dijelaskan dalam huruf b melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkan oleh pemerintah pusat. Penjelasan dalam huruf c bahwa mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan oleh pemerintah pusat dan huruf e, mengubah fungsi bangunan setalah mendapat persetujuan dari pemerintah pusat. Persyaratan penyelenggaraan bangunan Pasal 41 Ayat (1) dalam penyelanggaraan bangunan gedung pemilik dan/atau penguna bangunan gedung mempunyai hak huruf a. mengetahui tata cara penyelenggaraan bangunan gedung huruf b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun dan huruf c, mendapatkan keterangan mengenai standar teknis bangunan gedung. Pasal 43 ayat (1) pemerintah pusat atau pemerintah daerah sesuai kewenangannya yang ditetapkan oleh pemerintah pusat dalam menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional bertujuan untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.[88]

Perbedaan pengaturan dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yakni Pengaturan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dapat diperoleh izin bangunan gedungnya sesuaikan pada standar teknis bangunan gedung dan keputusan pengeluaran Persetujuan

[87] Pasal 37 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung
[88] Pasal 40 ayat (1), Pasal 41 ayat (1) dan Pasal 43 ayat (1) Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja.

Bangunan Gedung di keluarkan oleh pemerintah pusat, pemerintah daerah sebagai perantara pengurusan izin bangunan di daerah dikirimkan melalui sistem elektronik berbasis web (SIMBG) Kepada pemerintah pusat sedangkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diperoleh sebelum saat mendirikan bangunan, teknis bangunan gedung di lampirkan pada saat permohonan IMB dan pemerintah daerah yang memberikan keputusan diterbitkan atau tidaknya surat IMB. hanya pemerintah daerah yang menentukan IMB di daerah kecuali pembangunan gedung fungsi khusus.

Pelaksanaan bangunan gedung harus dilandasi oleh azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian oleh karena itu perlunya peran masyarakat baik dalam persyaratan bangunan gedung, ketertiban bangunan gedung dan diatur sampai gugatan dari masyarakat terhadap bangunan gedung dimaksud untuk mendorong tercapainya tujuan penyelanggraan bangunan yang tertib.[89]

**B. Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Berdasarkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021.**

Peraturan pembangunan gedung yang diatur dalam Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung bertujuan supaya peraturan pemerintah sebagai instrument untuk mengadakan peraturan lebih lanjut dari undang-undang. Maka, Pengaturan penjelasan ini lebih rinci mengenai standar teknis pembangunan gedung supaya diterbitkan Persetujuan Bangunan Gedung (PBG). Peraturan pemerintah mengatur beberapa hal sesuai yang dijelaskan dalam Pasal 2 bahwa peraturan pemerintah ini mengatur mengenai:[90]

a. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung

---

[89] Eri Hartono Dkk. "Perancangan Sistem Informasi Geografis Persebaran dan Kondisi Lokasi Bangunan Gedung Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) Kota Singkawang". *Jurnal Justin* (Jurnal Sistem dan Teknologi Informasi) Vol 4, No 3 . 2016 hlm 2.

[90] Pasal 2 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung

b. Standar Teknis
c. Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung
d. Sanksi Administrasi
e. Peran Masyarakat dan
f. Pembinaan

Penjelasan Persetujuan Bangunan Gedung dalam Pasal 1 angka 17 menjelaskan Persetujuan Bangunan Gedung yang disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan standar teknis bangunan gedung. Terkait pengaturan persetujuan bangunan gedung (PBG) yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung menekankan pada proses penyelenggaraan pembangunan gedung, maka peraturan pemerintah ini lebih menjelaskan secara rinci pada teknis bangunan, oleh sebab itu pembahasan ini fokus pada Standar Teknis bangunan sesuai dengan Pasal 1 anggka 50 standar teknis bangunan gedung adalah acuan yang memuat kententuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung. Pasal 13 Standar Teknis Bangunan gedung meliputi:[91]

a. Standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung
b. Standar Pelaksanaan dan pengawasan kontruksi bangunan gedung
c. Standar Pemanfaatan bangunan gedung
d. Standar pembongkaran Bangunan Gedung
e. Ketentuan Penyelenggaraan (Bangunan Gedung Cagar Budaya) BGCB yang dilestarikan
f. etentuan penyelenggaraan BGFK (Bangunan Gedung Fungsi Khusus)
g. Ketentuan penyelanggaraan BGN (Bangunan Gedung Negara)
h. Ketentuan dokumen dan
i. Ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung

Lapangan tenis Kabupaten Aceh Tenggara merupakan bangunan gedung milik Negara, pembahasan standar teknis bangunan fokus pada proses penyelenggaraan bangunan gedung milik negara sesuai pada Pasal 13 huruf g. Pasal 1 angka 6 menjelaskan bahwa

[91] Pasal 1 anggka 50 dan pasal 1 angka 17 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung Negara selanjutnya disingkat BGN adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaraan pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah. Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) di peroleh dengan syarat harus memenuhi standar teknis bangunan gedung oleh sebab itu dijelaskan dalam Pasal 13 terkait standar teknis meliputi: standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan kontruksi bangunan gendung, standar pemanfaatan bangunan gedung, ketentuan penyelenggaraan BGCB (Gedung Cagar Budaya) yang dilestarikan, kententuan penyelenggaraan BGFK (Bangunan Gedung Fungsi Khusus), kententuan penyelenggaraan BHG (Bangunan Gedung Hijau), kententuan penyelanggaraan BGN (Bangunan Gedung Negara), kententuan dokumen dan ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung. Penjelasan dalam Pasal 14 mengenai standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung sebagai mana yang dimaksud dalam Pasal 13 huruf a meliputi :[92]

a. Ketentuan tata bangunan
b. Ketentuan keandalan bangunan gedung
c. Ketentuan bangunan gedung diatas/dan atau di dalam tanah, dan atau air dan
d. Kententuan desain prototipe/purwarupa

Bangunan lapangan teknis Kabupaten Aceh Tenggara merupakan bangunan milik daerah maka penjelasan standar teknis bangunan gedung milik daerah ketentuan penyelenggaraannya dijelaskan dalam Pasal 124 ayat (7) setiap dilanjut pada ayat (8) pengelolaan kegiatan dilakukan oleh tenaga pengelola teknis yang bersertifikat dijelaskan dalam ayat (9) tenaga pengelola teknis bertugas membantu dalam pengelolaan kegiatan pembangunan bagunan gedung negara di bidang teknis administrasi. Pada Pasal 128 ayat (1) dalam pembangunan BGN harus memenuhi klasifikasi, standar luas dan standar jumlah

[92] pasal 13 huruf g dan Pasal 1 angka 6 Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung.

lantai, Dilanjut Pasal 129 ayat (1) klasifikasi sebagaimana yang dimaksud bangunan gedung meliputi :[93] a. Sederhana. b. Tidak sederhana. c. Khusus

Bangunan Gedung negara yang termasuk pada klasifikasi bangunan khusus yakni stadion atau gedung olah raga sebagaimana dijelaskan pada Pasal 129 ayat (5) huruf k bangunan stadion atau gedung olah raga adalah klasifikasi bangunan khusus. Dijelaskan pada ayat (4) BGN klasifikasi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c *pertama*, BGN harus yang memiliki standar khusus, serta dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus, *kedua*, BGN yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, *ketiga*, BGN yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarannya dan *keempat*, BGN yang mempunyai resiko bahaya tinggi. Dilanjut ayat (6) BGN klasifikasi khusus selain sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh menteri.[94]

Pasal 134 rencana kebutuhan pembangunan di daerah harus mendapatkan persetujuan dari gubernur untuk pembangunan BGN yang pendanaanya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten atau kota dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah. pada Pasal 154 ayat (2) kegiatan pasca konstruksi BGN harus memiliki :

a. Persiapan untuk mendapatkan status barang milik Negara dari pengelola barang
b. Mandapatkan SLF dan
c. Pendaftaran sebagai BGN

Ayat (3) pandaftaran sebagai BGN harus menyiapkan dokumen pendaftaran berupa surat keterangan bukti pendaftaran BGN dengan diberikan huruf daftar nomor (HDNo), ayat (6) gubernur atau bupati/walikota melaporkan BGN yang ada di wilayahnya kepada menteri. Pasal 153 pengawasan kontruksi bangunan gedung negara dilakukan oleh :

[93] pasal 124 ayat (7),(8) dan (9) dan pasal 129 ayat (1) Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung

[94] pasal 129 ayat (5) huruf k, dan ayat (4) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung.

a. Penyedia jasa manajemen kontruksi atau
b. Penyedia jasa pengawasan kontrruksi

Pengawasan kontruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa manajmen kontruksi dilakukan pada pembangunan BGN klasifikasi bangunan khusus. Dokumen bangunan gedung dalam Pasal 199 huruf a dokumen pendanaan dan huruf b dokumen pendaftaran. Ayat (3) dokumen pendanaan pembangunan BGN harus di lengkapi dengan rencana kebutuhan, rencana pendanaan dan rencana penyediaan dana. Ayat (1) dokumen pendaftaran disusun dalam tahap pengawasan kontruksi. Dilanjut pada Pasal 154 ayat (3) pendaftaran bangunan BGN membuat dokumen berupa surat keterangan bukti Pendaftaran BGN diberikan huruf daftar nomor (HDNo) ayat (5) huruf daftar nomor (HDNo) BGN diterbitkan oleh menteri. Ayat (6) Gubernur atau bupati/walikota melaporkan BGN yang ada diwilayahnya kepada menteri. [95]

Pengaturan pembangunan lapangan tenis di kabupaten Aceh Tenggara belum menyesuaikan dengan acuan Peraturan Undang-Undang yang terbaru yakni Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung. Proses pembangunan gedung lapangan tenis masih mengacu pada Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Bupati Nomor 06 Tahun 2017 tentang Keterbukaan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Cara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara .[96]

## C. Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan di Daerah Aceh Tenggara

### a. Pengertian Izin Mendirikan Bangunan

[95] Pasal 134, Pasal 154 ayat (2), (3) dan (6) Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung.
[96] Eliyulizar,SS.MSI. Proses Pembangunan Lapangan Tenis, Wawancara dengan Sekretaris Disparpora Aceh Tenggara pada tanggal 23 Agustus 2022.

Berbicara mengenai izin tentu tidak terlapas dari keputusan tata usaha negara *(beschikking)* adalah keputusan pemerintah yang bersifat konkret dan individual yang tidak ditujukan untuk umum. Sesuai yang dijelaskan dalam Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Juncto dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 Pasal 3 menjelaskan bahwa suatu penetapan tertulis yang di keluarkan oleh badan atau pejabat tata usaha negara yang berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku, bersifat konkret, individual dan final, yang menimbulkan akibat hukum bagi seseorang atau badan hukum perdata. Salah satu bentuk keputusan tata usaha negara dan merupakan salah satu bentuk pelayanan adalah izin mendirikan bangunan.[97]

Izin mendirikan bangunan adalah adalah izin yang diberikan oleh pemerintah kepada pribadi, sekelompok orang dan badan hukum untuk membangun dalam rangka pemanfaatan ruang sesuai dengan izin yang diberikan kerana telah memenuhi ketentuan dari berbagai aspek, baik pertanahan, teknis, perencanaan serta lingkungan. Setiap pembangunan yang dilakukan baik untuk kepentingan perorangan, kelompok dan pemerintah harus terlebih dahulu memiliki surat izin bangunan yang dikeluarkan oleh pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara. Perizinanan merupakan instrumen yuridis yang berbentuk ketetapan yang menimbulkan hak baru yang sebelumnya tidak dimiliki oleh seseorang, izin digunakan oleh pemerintah dalam peristiwa konkret seperti izin bangunan yang diterbitkan oleh pemerintah daerah.[98]

**b. Instrumen Pemerintah**

**1. Regeling**

Pemerintah dalam mengeluarkan suatu peraturan tentu berdasarkan perintah peraturan perundang-undangan dan memiliki dasar kewenangan atribusi, apabila peraturan

[97] Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Juncto dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha

[98] Victorianus Randa Puang. *Hukum Pendirian Usaha dan Perizinan.* Yogyakarta, Grup Penerbit Cv Budi Utama, 2015. Hlm 53

dikeluarkan bukan berdasarkan perintah yang ditentukan undang-undang maka peraturan itu tidak dapat disebut sebagai peraturan perundang-undangan. Menurut Buys dalam bukunya *De Ground Wet, Teolicting En Kritiek* mengemukakan bahwa undang-undang dalam arti meteril adalah satiap keputusan pemerintah yang isinya mengikat langsung bagi masyarakat maka disebut undang-undang waluapun peraturan itu dikeluarkan bukan berdasarkan lembaga yang berwenang seperti DPR, DPD, Presiden Makamah Konstitusi, dan lainya maka peraturan itu disebut undang-undang. Pengertian formil yakni peraturan yang sudah diberi bentuk penetapan dalam artian pembentukan undang-undang berdasarkan kewenangan lembaga yang membentuknya DPR, DPD, Presiden dan telah ditetapkan dalam lembaran negara[99]

**2. Becshikking**

*Becshikking* merupakan ketetapan atau keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah haruslah berdasarkan ketentuan hukum yang diperoleh atas dasar atribusi sehingga kewenangan itu melahirkan asas *wetmetigeheid van bestuur* oleh karenanya untuk dapat menyatakan sebuah produk pemerintah berdasarkan hukum harus ditelusuri terlebih dahulu kewenanganya (astribusi) P.J,P.Tak menyatakan *Becshikking* adalah peraturan umum yang dikeluarkan oleh instansi pemerintahan berkenaan dengan pelaksanaan wewenang pemerintahan terhadap warga negara atau terhadap instansi pemerintahan lain. artinya *Becshikking* (ketetapan) dikeluarkan oleh pejabat Negara yang berwenang yang ditentukan dalam peraturan perundang-undangan .[100]

Perbadaan antara *regeling* dengan *becshikking* menurut Hamid. S Attamimi menjelaskan antara lain:

> Dilihat dari penagaturan sanksi yang diatur dalam *regeling* atau peraturan perundang-undangan yakni sanksi pidana atau sanksi pemaksa yang dituangkan dalam undang-

[99] SF Marbun, *Hukum Adminstrasi Negara I (Administrasi Law I).* Yogyakarta, FH UII PRES, 2018 hlm.237
[100] Sf Marbun *Op.Cit* hlm.244

undang pembentukannya harus dilakukan dengan persetujuan rakyat dan diatribusikan oleh undang-undang, sedangkan peraturan *Becshikking* mencantumkan sanksi administratif bagi pelanggar yang melakukannya. Persamaan peraturan perundang-undangan dengan keputusan yakni: *pertama*, keduanya memberikan fungsi aturan bealaku untuk umum, namun *Becshikking* dapat juga belaku privat. *Kedua*, peraturan berlaku keluar dan ditujukan pada masyarakat umum. Peraturan mengenai perizinan diatur dalam peraturan perundang-undangan, sementara keputusannya dikeluarkan oleh pemerimtah baik pemerintah pusat maupun pemrintah daerah.[101]

**c. Gambaran Umum Kabupaten Aceh Tenggara**

Kabupaten Aceh Tenggara merupakan salah satu Kabupaten di provinsi Aceh yang dikelilingi hutan taman nasional gunung Leuser dan Bukit Barisan dengan ketinggian 25 - 1.000 Mdpl. Ibukota Aceh Tenggara adalah Kota Kutacane. Secara astronomis Kabupaten Aceh Tenggara terletak pada $3^0$55̓23’’- $4^0$ 16’37’’ Lintang utara dan $96^0$43’23’’- $98^0$ 10’32’’ bujur timur selanjutnya menurut letak geografis, batas wilayah kabupaten Aceh Tenggara yakni: [102]

1. Sebelah Utara : bebatasan dengan kabupaten Gayo Lues provinsi Aceh
2. Sebalah Selatan : berbatasan dengan kota Sabussalam dan kabupaten Aceh Selatan
3. Sebelah Timur : berbatasan dengan kabupaten Langkat dan Karo Provinsi Sumatera Utara.
4. Sebelah Barat : berbatasan dengan kabupaten Aceh Selatan dan Kota Sabussalam Provinsi Aceh.

Dimana secara konstitusional tertuang dalam Pasal 18 tentang Pemerintah Daerah yang merupakan dasar kepentingan pelaksanaan otonomi daerah yang kemudian diatur dalam Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 Tentang Perubahan Kedua Atasa Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, Kabupaten Aceh Tenggara merupakan salah satu daerah otonom yang terbentuk dengan dasar hukum Undang-Undang Nomor 4

[102] Laporan Kinerja (Lkj), Pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara Tahun 2020. hlm 2

Tahun 1974 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Tenggara. Jumlah kecamatan di kabupaten Aceh Tenggara berjumlah 16 Kecamatan.[103]

Ada beberapa pembagian zona di Kabupaten Aceh Tenggara sesuai dengan Pasal 12 huruf a, Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung yakni:

a. Zona kawasan lindung dan penyangga peruntukan bangunan untuk permukiman daerah aliran sungai (DAS)
b. Zona budidaya pertanian, peruntukan bangunan untuk permukiman petani lahan basah, pertenakan, perkebunan dan permukiman perdesaan yang berada pada kawasan budidaya pertanian
c. Zona yang kawasan permukiman, peruntukan bangunan untuk permukiman perdesaan yang berada di pusat-pusat atau ibukota kecamatan, dan/atau sebagai permukiman dengan arahan kepadatan bangunan sedang.
d. Zona kawasan permukiman perkotaan dengan arahan kepadatan bangunan tinggi.

Pembangunan gedung akan bertambah melihat pada jumlah pertumbuhan pendudukan yang meningkat dari jangka waktu tertentu. Angka ini dinyatakan sebagai presentase dari penduduk. Perubahan atau pertumbuhan jumlah penduduk dari waktu ke waktu disebabkan kerana adanya peristiwa kelahiran, kematian dan perpindahan penduduk ke Aceh Tenggara sehingga perekembangan dalam pembangunan semakin meningkat. Perubahan jumlah penduduk dan pendirian gedung tempat usaha dagang, industri dan bangunan gedung milik negara untuk kepentingan masyarakat semakin bertambah. [104]

**d. Proses Perolehan Izin Bangunan di Daerah Aceh Tenggara**

[103] *Ibid* hlm 3
[104] Laporan kinerja (lkj) Pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara tahun 2020.hlm 12

Peranan hukum di dalam pembangunan gedung sekarang semakin dirasakan oleh masyarakat perlunya aturan hukum dan perancanaan pembangunan yang baik muapun tersistem supaya warga masyarakat merasakan pembangunan itu untuk perubahan mamajukan daerah dan perkonomian masyarakat. Meninjua peranan hukum dalam pembangunan dapat dilihat dari keputusan-keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah dan pelaksanan keputusan itu dijalankan. Peranan hukum merupakan alat untuk menterjamahkan tujuan pembangunan kedalam norma-norma yang diterapkan, semakin hukum itu dapat dipakai dengan efektif untuk mengarahkan tingkah laku manusia semakin berhasil pula pembangunan itu dijalankan, di dalam pelaksanaan pembangunan tentu ditinjua terhadap kepentingan masyarakat terhadap bangunan itu.[105] Di Kabupaten Aceh Tenggara dalam pelaksanaan pembangunan gedung terlebih dahulu harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis bangunan yang ditentu dalam Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 7 ayat (1) menjelaskan bahwa setiap bangunan harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi: *pertama*, status hak atas tanah, *kedua*, status kepemilikan tanah bangunan gedung, dan *ketiga*, Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Sementara teknis bangunan harus memenuhi persyaratan tata bangunan, intensitas bangunan gedung , arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung. Dasar hukum pengaturan bangunan gedung didaerah Kabupaten Aeh Tenggara yakni berdasarkan Qanun Nomor 1 Tahun 2014 tentang bangunan gedung. Qanun Aceh Tenggara belum menyesuaikan dengan aturan yang terbaru yakni Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Paraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021. Izin mendirikan bangunan gedung dikeluarkan oleh organ pemerintah kabupaten Aceh Tenggara yakni DPMPTSP Aceh

[105] Satjipto Rahardjo, *Hukum Masyarakat dan Pembangunan*. Bandung ,Alumni 1976 hlm 155

Tenggara dan dapat dikeluarkan oleh dinas pemerintahan lain jika izin bangunan itu milik Negara maka harus ada persetujuan dari kepala pemerintah daerah yakni Bupati.[106]

Bangunan yang akan didirikan baik untuk kepentingan seseorang, kelompok dan badan hukum dengan proses perolehan izin mendirikan bangunan dari DPMPTSP dengan melengakapi syarat administrasi perizinan, baik itu, Izin Bangunan Tempat Usaha (SITU) , Izin Usaha Dagang (UD), dan Izin Mendirikan Bangunan (IMB). Dinas perizinan Aceh Tenggara sebelum mengeluarkan Surat izin bangunan terlebih dahulu di tinjau syarat lokasi bangunan dan tingkat keandalan bangunan sesuai dengan ketentuan arsitektur dan penataan ruang maka sebelum di lakukan pembangunan di tinjau terlebih dahulu oleh pihak Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR) dengan menerbitkan surat rekomendasi dari PUPR, serta surat rekomendasi dari Kepala Desa dan Bupati, dipertimbangkan dari kegunaan bangunan, akibat bangunan, fungsi bangunan, uji lapangan langsung dan AMDAL, serta dipertimbangkan dari pesetujuan masyarakat.[107]

Surat keputusan yang dikeluarkan oleh pejabat negara harus dipertimbangkan supaya pembangunan itu tidak merugikan masyarakat baik pada pengadaan dan pengelolaan sarana untuk kelancaran urusan keadministrasian dan administrasi pembangunan oleh sebab itu perlu disesuaikan dengan persyaratan administrasi negara yang baik, *pertama*, azas berencana (*planmatigheid)* harus memperhatikan kesesuain waktunya tidak diulur-ulur, tidak kurang dan berlebihan dan cara kerjanya harus sesuai ketentuan, sistematis dan tidak sembrono. *Kedua*, azas keterarahan (*doelmatigheid*) tercapainya sasaran yang dituju, mencegah kesimpangsiuran dan kemunduran supaya pembangunan itu terarah sesuai tujuan dari

[106] Dewi Sartika Andriani SE.MM. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) . Wawancara dengan Kepala Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada tanggal 19 Agustus 2022
[107] Dewi Sartika Andriani SE.MM. . Izin Mendirikan Bangunan (IMB) . Wawancara dengan Kepala Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada tanggal 19 Agustus 2022

bangunan itu. *Ketiga,* azas keabsahan dalam penetapan keputusan (*rechtmatigheid)* harus sesuai dengan hukum yang meliputi *wet matigheid* sesuai dengan undang-undang.[108]

Apabila pembangunan gedung mengangu jalan lalu lintas, mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya, pengunaannya tidak sesuai dengan renacana tata ruang yang sudah ditetapkan dalam RTRWK dan rencana bangunan gedung menyebabkan tergangunya recana jalan yang telah ditetapkan oleh pemerintah kota, maka permohonan izin mendirikan bangunan gedung yang diajukan kepada DPMTSP Aceh Tenggara dapat di tolak. Pembinaan terhadap proses pengadministrasian negara perlu di lakukan supaya tujuan pembangunan untuk kepentingan masyarakat.[109]

Pemberian izin mendirikan bangunan dan pengunaan bangunan gedung dilakukan menjamin agar pertumbuhan fisik Aceh Tenggara dalam rangka mendukung pertumbuhan ekonomi secara keseluruhan, tidak menimbulkan kerusakan penataan fisik Aceh Tenggara. Oleh sebab itu kegiatan pembangunan masyarakat terlebih dahulu mengurus surat izin bangunan dan memperoleh izin bangunan sesuai dengan ketentuan yang berlaku supaya pembangunan itu dapat berjalan dengan lancar dan tidak terjadi hal-hal yang tidak diinginkan dikemudian hari.

Tujuan pembangunan adalah proses pemerintah untuk mencapai perubahan kehidupan masyarakat, baik bangsa dan negara, supaya daerah itu modern yakni dari daerah itu buruk menjadi daerah yang lebih baik supaya terwujud masa depan yang membahagiakan bagi generasi yang akan datang.[110] Namun apabila bangunan itu tidak memberikan manfaat bagi masyarakat dan timbul kerugian bagi masyarakat, maka warga masyarakat dapat mengugat pejabat negara yang memberikan izin bangunan tesebut sesuai dengan Pasal 53 ayat (2)

[108] Badan Kontak Profesi Hukum Lampung. *Penegakan Hukum Dalam Mensukseskan Pembangunan*. Bandung.Alumni 1977. hlm.86

[109] Dewi Sartika Andriani SE.MM. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) . Wawancara dengan Kepala Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada tanggal 19 Agustus 2022

[110] Badan Kontak Profesi Hukum Lampung. *Penegakan Hukum Dalam Mensukseskan Pembangunan*. Bandung. Alumni 1977. hlm. 100

Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha menjelasakan bahwa Izin yang diekeluarkan oleh pemerintah daerah dapat mengajukan gugutan kepada pengadilan tata usaha negara apabila merasa dirugikan kepentingan atas keputusan yang dikeluarkan ditinjua dari keputusan yang dikeluarkan bertentangan dengan peraturan perundang-undangan dan azas-azas umum pemerintahan yang baik.[111]

**D. Organ Pemerintah Aceh Tenggara Terhadap Pelaksanaan Pembangunan Lapangan Tenis**

Bedarasarkan Surat Bupati Aceh Tenggara Nomor: 028/436/2021 Tentang Persetujuan Alih Fungsi Barang Milik Daerah bahwa penyelenggara atau pelaksanaan kontruksi bangunan lapangan tenis yakni dinas Perumahan umum (PUPR) Aceh Tenggara sedangkan pemilik bangunn gedung yakni Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga (Disparpora) dan pengawasan bangunan gedung dilakukan oleh Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga berdasarkan penetapan ini maka kewajiban PURP harus memenuhi persyaratan bangunan gedung sesuai dengan yang diatur Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung BAB III Persyaratan bangunan gedung, persyaratan administratif, persyaratan tata bangunan, arsitektur bangunan gedung, pegendalian dampak lingkungan, keandalan bangunan gedung, dan pemilik bangunan gedung lapangan tenis yakni Disparpora memiliki tugas sesuai dengan BAB IV Penyelenggaraan bangunan gedung, izin mendirikan bangunan gedung, perencanaan teknis, pelaksanaan kontruksi, pengawasan, pemanfaatan bangunan gedung, pelaksanaan pedoman tim ahli bangunan gedung, dan peran masyarakat. Mengenai organ pemerintahan Sjacrah Basah berpendapat, mulai dari administrasi tertinggi negara yaitu presiden dan organ administrasi terendah yaitu lurah yang berwenang memberikan izin hal ini berarti akan dilihat pada

[111] Pasal 53 Ayat (2) Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha

jabatan yang dijabatnya baik ditingkat pusat maupun ditingkat daerah.[112] Izin dikeluarkan oleh DPMPTSP, namun pihak dari DPMPTSP mengatakan tidak mengeluarkan izin bangunan lapangan tenis dikarenakan bangunan lapangan tenis merupakan bangunan milik negara yang diserahkan pemerintah daerah kepada pemilik bangunan tersebut yakni Dinas Pariwisata, Kepumadaan dan Olahraga (Disparpora), namun Disparpora hanya mengeluarkan Surat Telaahan.[113]

Kegiatan dalam mengeluarkan keputusan terkait izin mendirikan bangunan yakni dinas perizinan dalam mendirikan bangunan gedung ada beberapa hal diperhatikan urusan fisikal dan status tanah. Pemabangunan lapangan tenis Aceh Tenggara di jalan Manunggal Khaje Bintang, Ahmad Yani, Kota Kutacane merupakan kepemilikan tanah yakni Negara, kepemilikan gedung dan Pengelolaan dikelola oleh Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga (Disparpora).

## E. Pengaturan Izin Mendirikan Bangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara

Bangunan lapangan tenis Kabupaten Aceh Tenggara berada di kawasan zona permukiman perkotaan yang terpusat pada kepadatan bangunan tinggi yakni di jalan Manunggal Khaje Bintang, Ahmad Yani, Kota Kutacane, sehingga pengaturan penataan ruang harus di perhatikan. Lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik, teratur, indah, aman, tertib dan nyaman untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan diharapkan tidak memberikan dampak negatif bagi lingkungannya. Pelaksanaan pembangunan di perkotaan harus disesuai dengan rencana tata ruang kota. Kerana itu, sebelum memperoleh

[112] Victorius Randa Puang *Op Cit.* hlm 52
[113] Dewi Sartika Andriani SE.MM. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) . Wawancara dengan Kepala Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada tanggal 19 Agustus 2022

izin mendirikan bangunan masyarakat harus memperoleh keterangan rencana kota terlebih dahulu.[114]

Pengaturan mengenai penataan ruang diatur dalam Peraturan Bupati Aceh Tengagra Nomor 6 Tahun 2017 tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara Pasal 54 sebelum melakukan pembangunan maka harus menyiapkan bahan penyusunan dan penetapan Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten (RTRWK).[115] Keberadaan hukum diperlukan pada tahap perencanaan dan desain dalam pembangunan sehingga akan tercipta pentaan ruang yang mengambarkan kebutuhan masyarakat, namun masalah perencanaan dibidang tata ruang merupakan kelemahan yang paling mendasar banyak perencanaan tata ruang yang tidak mampu menerapkan pendekatan yang didasarkan pada kepentingan alamiah dan masyarakat. Penataan ruang dalam tahap perencanaannya didasarkan secara sosial, ekologi membutuhkan pengaturan hukum, dengan demikian hukum menjadi faktor penting dalam memberikan landasan penataan ruang. Menurut Robert H. Freilich dan Macheal M. Shultz menyebutkan bahwa sebagian terpenting dan persyaratan penentuan model desain penataan ruang yang berdimensi multi aspek. Lebih lanjut Boaventura De Sousa Santos pengaturan hukum pentaan ruang sebagai *paradigmatic transition* (tansisi paradigmatik) , ini berarti pembangunan hukum penataan ruang harus menjadi *agenda of public concern* ( agenda perhatian publik) yang akan berhubungan dengan permasalahan di masyarakat.[116]

---

[114] Marihot Pahla Siahan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. Jakarta, Pt Rajagrafindo Persada.2008, hlm 85

[115] Peraturan Bupati Aceh Tengagra Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara Pasal 54

[116] Prasetijo Rijadi. *Pembangunan hukum penataan Ruang dalam Konteks Kota Berkelanjutan*. Surabaya. Airlangga University Press. hlm 66

Pembangunan lapangan tenis sebelum dilakukan pendirian bangunan tersebut ada beberapa tahapan meliputi :[117]

1. Perencanaan
2. Pemilihan penyedia dilakukan oleh unit kerja pengadaan barang dan jasa (UKPBJ) Sekretaris daerah Kabupaten Aceh Tenggara
3. Kontruksi oleh dinas PUPR Kabupaten Aceh Tenggara
4. Pengawasan teknis dilakukan oleh dinas Disparpora
5. Serah terima bangunan.

Bangunan lapangan tenis merupakan Rencana Strategis (Renstra) 2017-2022 dari Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga yang disepakati dalam (Musyawarah Perencanaan Pembangunan) Musrenbang di DPR kabupaten Aceh Tenggara, anggaran yang dipakai dari Dana Alokasi Umum (DAU) dan Anggaran Pendapatan Belanja Daerah (APBD). Bangunan itu merupakan hasil dari kajian *top down* dan kajian politis yang di rencana oleh pemerintah Aceh Tenggara.[118] Bangunan lapangan tenis menimbulkan penataan ruang yang tidak baik Seharusnya tahapan pembangunan di zona perkotaan harus di rencanakan sebaik mungkin penataan ruangnya dan bertujuan untuk kepentingan masyarakat. Pengaturan mengenai tata ruang perkotaan merupakan komponen hukum publik, hukum publik mengatur hubungan antara penguasa dengan masyarakat. Pengaturan hukum penataan ruang jelas harus memadukan antara keputusan pemerintah dan kepentingan masyarakat sehingga harus menjamin ketertiban tata ruang dilandaskan pada aturan hukum tentang penataan ruang. Menurut Daniel Webster dan Roscoe Pound menyatakan bahawa keadilan adalah kepentingan manusia yang paling luhur.[119] Maka dari itu ketertiban penataan ruang sangat

---

[117] Indra Wahyudi ,ST. Pembangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Kepalada Bidang Pemasaran Pariwisata Pada Tanggal 23 Agutus 2022

[118] Eliyulizar,SS.MSI. Proses Pembangunan Lapangan Tenis, Wawancara dengan Sekretaris Disparpora Aceh Tenggara pada tanggal 23 Agustus 2022.

[119] Prasetijo rijadi of.cit hlm. 61

diperhatikan karena dampak dari pembangunan gedung merupakan keadilan bagi mansyarakat bukan hanya kepentingan bagi pemerintah.

Sistem administrasi pembangunan lapangan tenis di Aceh Tenggara sebelum melakukan pelaksanaan pembangunan terlebih dahulu adanya persiapan perencanaan yakni administrasi pengeluaran keputusan yang dikeluarkan oleh organ pemerintah daerah Aceh Tenggara yaitu Disparpora yang telah mengeluarkan Surat Telaahan Staf Nomor 556/79/DISPARPORA/2021 Prihal Rencana Pembangunan Lapangan tenis di Kecamatan Babussalam. Isi dari surat tersebut sebagai berikut bahwa rencana pembangunan lapangan tenis yakni *indoor* dan *outdoor* di kecamatan Babusalam yang akan memakai lahan ruas jalan kabupaten pada program pengembangan kapasitas daya saing keolahragaan Sub Kegiatan yaitu koordinasi sinkronisasi dan pelaksanaan penyedia sarana dan prasarana olahraga kabupaten/kota (2.19.03.2.01.03). Dasar hukum rencana pembangunan ini antara lain:[120]

1. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.
2. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 Tentang Jalan.
3. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2020 Tentang perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status Jalan
5. Peraturan Menteri dalam Negari Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah
6. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan perumahan Rakyat Nomor: 248/KPTS/M/2015 Tentang Penetapan Ruas Jalan dalam Jaringan Jalan Primer Menurut Fungsinya Sebagai Jalan Arteri (JAP) dan jalan kolektor-1 ( JKP-1)

[120] Surat Telaahan Staf Nomor 556/79/DISPARPORA/2021 Prihal Rencana Pembangunan Lapangan tenis di Kecamatan Babussalam

Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babusalam akan memakai lahan ruas jalan Kabupaten dengan panjang 36 Meter dan Lebar 10,9 Meter. Fakta dan data yang berpengaruh terhadap persoalan antaranya sesuai dengan rencana kerja pada Dinas pariwisata Kepemudaan dan olahraga kabupatenAceh Tenggara bahwa pada tahan 2021 ada rencana pembangunan lapangan tenis dikecamatan Babussalam dan lokasi pembangunan lapangan tenis di kecamatan Babussalam dengan ukuran panjang 36 Meter dan lebar 10,9 Meter.[121]

Pembahasan/analisis: berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (UU LLAJ) adalah penutupan jalan akibat penggunaan jalan untuk penyelenggaraan kegiatan di luar fungsinya yang dapat dilakukan pada jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten /kota dan jalan desa, yang dimaksud dengan penyelenggaraan kegiatan di luar fungsinya antara lain:

1. Kegiatan keagamaan
2. Kegiatan kenegaraan
3. Kegiatan olahraga dan/atau
4. Kegiatan budaya

Kesimpulan rencana pembangunan lapangan tenis untuk kegiatan olahraga adalah salah satu kegiatan diluar fungsi jalan. fungsi ini diperoleh berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan.[122]

Berdasarkan surat telaahan diatas bahwa pembangunan gedung lapangan tenis berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (UU LLAJ) Penutupan jalan dapat dilakukan apabila adanya kegiatan olahraga hal ini

[121] Surat Telaahan Staf Nomor 556/79/DISPARPORA/2021 Prihal Rencana Pembangunan Lapangan tenis di Kecamatan Babussalam
[122] Surat Telaahan Staf Nomor 556/79/DISPARPORA/2021 Prihal Rencana Pembangunan Lapangan tenis di Kecamatan Babussalam

memang diperbolehkan untuk menutup jalan lalu lintas baik jalan nasional, jalan provinsi, jalan kabupaten/kota dan jalan desa, sesuai dengan Pasal 127 ayat (1) namun penutupan jalan lalu lintas tersebut bersifat sementara bukan permanen sesuai dengan penjelasan Pasal berikutnya Pasal 128 ayat (1) Pengunaan jalan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 127 (1) yang mengakibatkan penutupan jalan dapat diizinkan jika ada jalan alternatif ayat (2) pengalihan arus lalu lintas harus dinyatakan dengan rambu lalu lintas sementara. Pemerintah membangun lapangan tenis dengan analisis dasar hukum UU LLAJ kurang tepat, sehingga pembangunan lapangan tenis bukan kepentingan masyarakat.

Terkiat bangunan lanpangan tenis perumusan program pendirian lapangan tenis tentu harus mempertimbangkan sumber pembiayaan, lokasi proyek-proyek yang hendak direalisasikan, target waktu dan prasana yang diperlukan. Mewujudkan pemabangunan yang baik tentu di perlukan peranan pemerintah ada bebarapa golongan peranan pemeintah yakni:[123]

1. *Administratative reform agents* (ARA) yaitu mereka yang dapat merubah sistem administrasi dan
2. Membina sistem administrasi dalam artian bahwa pemerintah tidak hanya sebagai pelaksana kebijakan tetapi justru mampu memberikan sumnber ide-ide pembangunan.
3. Administrative Modernizing Agents (AMA) yaitu mereka yang mampu memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi. Pemerintah yang mampu menguasai ilmu pengetahuan dan teknologi di bidang administrasi akan berpengaruh terhadap pengumpulan, pengolahan dan penyimpanan data yang perlukan sebagai bahan pengambilan sebuah keputusan sehingga modrenitas administrasi sangat diperlukan dalam peningkatan koordinasi, komunikasi dan pengawasan.

Kebutuhan dalam membangun akan dilihat bebrapa aspek yakni:[124]

1. Adanya kebutuhan yang dirasakan (*felt needs*) untuk membangun
2. Keputusan-keputusan politik ( *political dicisions*) sebagai landasan perumuas kebutuhan yang dirasakan
3. Dasar hukum (*legal bases*) untuk tindakan-tindakan yang diambil
4. Perumusan rencana pembangunan (*formulation of developmet plan*)
5. Perincian program kerja (*detailed of activities*)
6. Penilaian hasil-hasil yang dicapai *(evaluation of results obtained*)

---

[123] S.P Siagan . *Administrasi Pembangunan*. Cetakan Ke 6, Jakarta, Pt Gunung Agung, 1980 .hlm 118

[124] S.P Siagan *Filsafat Administrasi* Cetakan Ke 3 PT Gunung Agung Jakarta, 1973. hlm 13

Surat Telaahan Staf Dinas Perkerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor 600/095-1/TS/PUPR/AGRA/IV/ 2021 Prihal Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten. Rencana pembangunan lapangan tenis *indoor* dan *outdoor* di kecamatan Babussalam yang akan memakai lahan ruas jalan kabupaten pada program pengembangan kapasitas daya saing keolahraga sub kegiatan koordinasi sinkronisasi dan pelaksana penyediaan sarana dan prasana olahraga kabupaten/kota 2.19.03.2.01.03. Dasar hukum Peraturan Keuangan Nomor 98/Pmk.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtangan Barang Milik Negara.

Persyaratan Penghapusan antara lain : [125]

1. Persyaratan penghapusan barang milik negara selain tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut:

a. memenuhi persyaratan teknis:

1) Secara fisik barang tidak dapat digunakan kerana rusak dan tidak ekonomis apabila diperbaiki
2) Secara tenis barang tidak dapat digunakan lagi akibat modernisasi
3) Barang telah melampaui batas waktu kegunaannya/kadaluarsa
4) Barang mengalami perubahan dalam spesifikasi kerena pengunaan. Seperti terkikis, aus dan lain-lain sejenisnya
5) Berkurangnya barang dalam timbangan/ukuran disebabkan pengunaan/susut dalam penyimpanan/ pengangkutan.

b. Memenuhi persyaratan ekonomis yaitu lebih menguntungkan bagi negara apabila barang dihapus kerena biaya operasional dan pemeliharaan barang lebih besar dari pada manfaat yang diperoleh atau
c. Barang hilang atau dalam kondisi kekurangan perbendaharaan atau kerugian karena kematian hewan atau tanaman.

2. Persyaratan penghapusan barang milik negara berupa tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut:

a) Barang dalam kondisi rusak berat kerena bencana alam atau kerena sebab lain di luar kemampuan manusia (*force majeure*)
b) Lokasi barang menjadi tidak sesuai dengan rencana umum tata ruang (PUTR) kerena adanya perubahan tata ruang kota
c) Sudah tidak memenuhi kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas
d) Penyatuan lokasi barang dengan barang lain milik negara dalam rangka efisiensi atau
e) Pertimbangan dalam rangka pelaksanaan rencana strategis pertahanan.

Analis dan Pembahasan yakni:

[125] Surat Telaahan Staf Dinas Perkerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor 600/095-1/TS/PUPR/AGRA/IV/ 2021 Prihal Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten

a. Terwujudnya keberhasilan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi sesuai dengan rencana kerja dinas pariwisata kepemudaan dan olahraga kabupaten Aceh Tenggara, serta capaian kinerja yang diharapkan.
b. Dinas pekerjaan umum dan penataan ruang kabupaten Aceh Tenggara tidak mempunyai wewenang untuk menghambat lajunya perkembangan program pengembangan kapasitas daya siang keolahragaan.
c. Dinas pekerjaan umum dan penataan ruang kabupaten Aceh Tenggara dapat melengkapi data yang dimaksud apabila ada kejelasan status melalui Keputusan Bupati Aceh Tenggara tentang pemanfaatan, penghapusan dan pemindahtanganan barang milik negara
d. Dengan adanya keputusan bupati dimaksud, dinas pekerjaan umum dan penataan ruang kabupaten Aceh Tenggara akan melengkapi data penghapusan atau pemindahtanganan aset jalan kabupaten menjadi sarana olahraga kabupaten untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsi pembangunan lapangan tenis di kecamatan Babussalem pada Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara.

Kesimpulan

a. kejelasan status pemanfaat/pengguna ruas jalan kabupaten menjadi sarana olahraga kabupaten sebagai barang milik daerah sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dan capaian kinerja dinas pariwisata kepemudaan dan olahraga Kabupaten Aceh Tenggara.
b. Status ruas jalan yang dimaksud adalah ruas jalan Pulonas-Pulo Latong-Jalan Kanari-Jalan Tusam Nomor Ruas Jalan 183 dengan panjang ruas jalan fungsional 2,5 Km di Kecamatan Babussalam.

Saran

a. Keberadaan Pembangun lapangan tenis di Kecamatan Babussalam, menjadi sangat penting dan strategis dalam mendukung keberhasilan pelaksanaan sebagai tugas pokok dan fungsi dinas pariwisata kepemudaan dan olahraga Kabupaten Aceh Tenggara, oleh kerena itu perlu dilakukan pemindahantanganan pemanfaatan ruas jalan kabupaten menjadi sarana olah raga kabupaten melalui keputusan Bupati Aceh Tenggara.

b. Menindaklanjuti pemindahan pemanfaat dimaksud, maka dinas pekerjaan umum dan penataan ruang kabupaten Aceh Tenggara selaku pemanfaat/pengguna ruas jalan sebelumnya perlu:

- Mengajukan usulan pemanfaatan dan pemindahtanganan ruas jalan kabupaten Aceh Tenggara selaku pengelola barang milik daerah untuk disetujui.

- Menyerahkan pemanfaatan ruas jalan kecamatan kapada Bupati Aceh Tenggara untuk ditetapkan[126]

Berdasarkan surat tealaahan dari Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang di atas bahwa pesetujuan alih fungsi jalan kabupaten menjadi sarana olahraga kabupaten mempertimbangkan pada tugas pokok dan fungsi Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga supaya capaian kinerjanya sesuai dengan yang diharapkan pada program keolahragaan ini menandakan bahwa pembangunan lapangan tenis untuk kepentingan pemerintah yakni untuk mencapai program kerjanya. Bangunan gedung lapangan tenis mengakibatkan penutupan jalan lalu lintas untuk menuju salah satu jalan ke desa yakni desa Plonas sehingga masyarakat merasakan kerugian, masyarakat terpaksa melalui jalan lalu lintas yang lain yang memakan waktu, dan adanya surat yang dikeluarkan pemerintah daerah tentang pengendalian alih fungsi barang milik daerah sesuai dengan surat Bupati Aceh Tenggara Nomor: 028/436/2021 yang menyatakan alih fungsi ruas jalan Kabupaten Aceh Tenggara menjadi sarana olahraga kabupaten, dengan ini diberitahukan bahwa permohonan pengalihan barang milik daerah berupa tanah jalan kabupaten yang mana pengguna barangnya adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang (PUPR) dan menjadi barang milik daerah Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga diperuntukan sarana dan prasarana olahraga, mengenai pemakaian jalan ruas kabupaten dengan panjang 36 meter dan lebar 10,9

[126] Surat Telaahan Staf Dinas Perkerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor 600/095-1/TS/PUPR/AGRA/IV/ 2021 Prihal Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten

meter sebagaimana tercantum dalam lampiran surat ini, prinsipnya dapat disetujui. Guna tertib administrasi pengelolaan barang milik daerah, untuk berpedoman pada Peraturan Menteri Dalan Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pendoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, dengan ketentuan sebagai berikut:

1. Penguna barang lama melakukan serah terima barang milik daerah kepada pengunna barang baru yang selanjutnya dituangkan dalam berita acara serah terima (BAST).
2. Pengguna barang lama melakukan penghapusan terhadap barang milik daerah yang telah dialihkan dari daftar barang pada pengguna barang bardasarkan surat keputusan penghapusan barang.
3. Pengguna barang dalam penatausahaan barang milik daerah melakukan penataushaan barang milik dearah melakukan pencatatan berdasarkan persetujuan bupati, berita acara serah terima (BAST) dan keputusan penghapusan barang milik daerah.[127]

Penutupan jalan lalu lintas akibat gedung lapangan tenis merugikan masyarakat sekeliling terutama ketika berpergian menuju kantor atau tempat berkerja, anak sekolah dan pedagang biasanya melalui lalu lintas jalan Manunggal Khaje Bintang, desa Plonas namun akibat penutupan jalan tersebut terpaksa melalui jalan yang lain, tentu memakan waktu bagi warga masyarakat terutama bagi pemuda-pemudi biasanya berlalu lintas dijalan tersebut menuju kesekolahnya namun akibat penutupan jalan pemuda-pemudi itu menuju kesekolah melalui jalan lalu lintas yang lain.[128]

Bangunan lapangan tenis bukan bangunan yang diperlukan bagi masyarakat melihat pada pemakaian lapangan tenis kurang dimanfaatkan oleh masyarakat dan pemuda, hanya kalangan pejabat seperti orang-orang dari pihak dinas pemerintahan yang sering memakai lapangan tenis sebagai tempat bermain tenis, kerena alat perlengkapan olahraga tenis sangat mahal sehingga pemuda dan warga masyarakat tidak memakai lapangan tersebut untuk bermain olahraga tenis. minat bermain olahraga tenis bagi pemuda juga masih kurang kerena

[127] Surat Bupati Aceh Tenggara Nomor: 028/436/2021 Tentang Persetujuan Alih Fungsi Barang Milik Daerah
[128] Ikbal Pemuda Plonas, Gedung Lanagan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara Wawancara Dengan Warga Desa Plonas Pada Tanggal 27 Agustus 2022

permainan tenis jarang disukai oleh warga masyarakat dan pemuda kabupaten Aceh Tenggara. [129]

Pemakain lapangan tenis digunakan untuk tempat berlatih di pungut biaya 250 ribu seperti persiapan pemaian yang mau ikut perlombaan maka akan di sewa tempat tersebut.[130] sebelum dibangun lapangan tenis pertimbangan pendapat dari masyarakat tidak di minta persetujuannya seharusnya proses perizinan bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mendapatkan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunn gedung dan proses dengar pendapat publik dari warga masyarakat. Sehingga bangunan itu bukan untuk kepentingan masyarakat numun untuk keperluan para pejabat yang hendak memgambil keuntungan dan warga sekitaran dahulu mengatakan lokasi lapangan tenis merupakan tempat berdagang para warga sekitar, namun sekarang dirubah menjadi lapangan tenis sehingga merugikan bagi kami. [131] Seharusnya peran masyarakat dilibatkan dalam pembangunan tersebut sebagaimana diatur dalam Qanun Kabupaten Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 100 ayat (2) peran masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, kerana akhirnya hasil pembangunan gedung adalah untuk kepentingan masyarakat.

Dari pihak Dinas Pariwisata dan Olah Raga mengatakan Rencana bangunan ini terlebih dahulu mendapatkan rekomendasi dari Bupati Aceh Tenggara dilakukan seleksi TDUP yakni Tanda Data Pariwisata dan PUPR dan mempertimbangkan pada AMDAL lingkungan. Pemantuan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan melalui izin pengunaan bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama pada saat konstruksi bagi lingkungan, mitigasi bencana pembangunan, rencana komplek olahraga,

[129] Ihsan Kamil Pengguna Lapangan Tenis Wawancara dengan Pemuda Desa Plonas Kabupaten Aceh Tenggara Pasal Tanggal 27 Agustus 2022
[130] Rahmad Dian Syahputra . Gedung Lanagan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Warga Desa Plonas Pada Tanggal 27 Agustus 2022
[131] Ibu Wahyuni. Gedung Lanagan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara Dengan Warga Desa Plonas Pada Tanggal 27 Agustus 2022

kenyamanan dan diukur dari arsitektur banguan. Desa Plonas jalan Ahmad Yani merupakan pusat perkotaan di Aceh Tanggara pembangunan lapangan tenis berdiri di pusat perkotaan.[132] Pelaksanaan pembangunan gedung berhubungan dengan hukum administrasi menurut Van Vollenhoven bahwa administrasi negara meliputi *regeling*, bestuur, politie dan *rechtspraak.* Pemerintah (*bestuur)* dalam pelaksanaan pembangunan tentunya terlebih dahulu adanya keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah keputusan ini disebut dengan *beschikking*. Keputusan sebelum dikeluarkan oleh pemerintah harus mempertimbangkan ketentuan-ketentuan yang diatur dalam perundang-undangan.[133] Menurut Van Der Vlies yang mengikuti pendapat Konijnenbelt dalam membicaran penetapan *(beschikking)* pada hukum administrasi negara membagi asas-asas suatu keputusan kedalam formal dan material yang termasuk kedalam formal adalah asas yang berhubungan dengan persiapan dan pembentukan keputusan dibutuhkan motivasi pemerintah dalam menyusun keputusan. Sedangkan material adalah asas yang berhubungan dengan isi keputusan maka harus teliti dan menyesuaikan dengan keperluan seusai dengan persyatannya.[134]

Izin bangunan lapangan tenis pihak DPMTSP mengatakan tidak mengeluarkan surat izin mendirikan bangunan dikarenakan pembangunan lapangan tenis merupakan program kegiatan dari Dinas Periwisata dan Olahraga.[135] Maka pihak Dinas Pariwisata hanya mengeluarkan surat telaahan staf seharusnya sebelum melakukan pembangunan harus memiliki surat izin mendirikan bangunan baik dikeluarkan oleh DPMTSP ataupun Izin dikeluarkan oleh Dinas Pariwisata dan Olahraga sesuai dengan Pasal 65 Ayat (1) setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah dan memperbaiki/merehap bangunan gedung harus mendapatkan izin mendirikan bangunan

---

[132] Indra Wahyudi ,ST. Pembangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Kepalada Bidang Pemasaran Pariwisata Pada Tanggal 23 Agutus 2022

[133] Badan Kontak Profesi Hukum Lampung. *Penegakan Hukum Dalam Mensukseskan Pembangunan*. Bandung.Alumni 1977. Hlm 85

[134] Soimin, *Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Negara Indonesia*. Yogyakarta, UII PRESS. 2010 hlm 31

[135] Dewi Sartika Andriani SE.MM. Kepala Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan

(IMB) dan dilanjut pada Pasal 73 Ayat (1) pemegang IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada pelaksana pembangunan yakni Dinas PUPR sesuai dalam huruf a, saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai wajid diberitahukan Izin pembangunan.[136]

Pembangunan lapangan tenis menimbulkan penataan ruang yang tidak baik, gedung lapangan tenis terlalu berdempetan dengan sebelah kanan gedung Gor Sepakat Segenap Aceh Tenggara, ± lebih kurang hanya 30 cm jarak pagarnya dengan Gor Sepakat Segenap dan di depan berdempetan dengan gedung TK Pertiwi hanya berjarak 1 Meter bertentangan dengan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung sesuai dengan Pasal 11 persyaratan tata bangunan ayat (1) pembangunan dan pemanfaatan gedung harus sesuai dengan pembentukan lokasi yang diatur dalam:

a. Rencana Tata Ruang Kota (RTRWK)
b. Rencana tata bangunan dan lingkungan RTBL untuk lokasi yang bersangkutan
c. Bangunan bertingkat tinggi (lima lantai keatas)

Bangunan lapangan tenis seharusnya bangunan itu bebas dari bangunan lainnya yang dalam artian memiliki jangka jarak sehingga bangunan tersebut indah dipandang mata dan lokasinya harus strategis sesuai dengan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 19 ayat (4) tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang maksimal 3 Meter diatas permukaan tanah pekarangan. Dilanjut pada Pasal 11 ayat (6) menurut statusnya bangunan gedung di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan yakni bangunan pemerintah, bangunan swasta dan bangunan pribadi. Bangunan lapangan tenis adalah bangunan pemerintah sesuai dengan surat Bupati Aceh Tenggara Nomor:

[136] Pasal 65 Ayat (1) Dan Pasal 73 Ayat (1) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung

028/436/2021 tentang alih Fungsi ruas jalan maka harus bertujuan untuk kepentingan masyarkat.[137]

Jarak antara bangunan gedung dilihat dari penetapan jarak bangunan gedung dengan jalan dan pagar halaman bersangkutan dengan RTRW Kabupaten kota, RDTRKP atau RTBL. Pada daerah dengan intensitas bangunan rendah maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan jarak bebas samping dan jarak bebes belakang bangunan gedung 4 meter jarak bebasnya.[138] Tujuannya didasarkan pada pertimbangan keselamatan menghindari bahaya kebakaran, air pasang, banjir dan stunami kenyamanan kemudahan dipertimbangkan aksesbilitas jalan dan akses evakuasi artinya bangunan gedung memiliki jarak yang memberikan aksesbilitas jalan yang digunakan untuk alur lalu lintas bagi masyarakat. Namun bangunan gedung lapangan tenis di kabupaten Aceh Tenggara tidak memperhatikan jarak bangunan gedung sehingga pentaan ruang bangunan itu tidak tertib, indah dan nyaman.

Penataan ruang harus mencapai hukum *responsive* yang bersifat terbuka terhadap perubahan-perubahan masyarakat yang akan menyesuaikan dengan kehidupan sosial dan perlindungan terhadap lingkungan hidup menurut *nonet dan Selznick* hukum *responsive* merupakan alat untuk mencapai sasaran penataan ruang yang ditetapkan secara wewenang, hukum terkandung dalam cita-cita dan kehendak yuridis dari seluruh masyarakat.[139] Menurut konsep *roscoe pound* harus untuk memberikan pengaturan mengenai pola-pola penataan ruang yang sejalan dengan kebutuhan kemasyarakatan dan diharapkan ditaati oleh semua

[137] Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 sesuai dengan pasal 11dan pasal 19
[138] Marihot Pahala Siahaan. *Hukum Bangunan Gedung Di Indonesia. Jakarta*. Rajagrafindo Persada.2008. hlm 209
[139] Ronny Hanitijo Soemitro. *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, Bandung, Sinar Baru, 1984 hlm.85

warga masyarakat dalam melakukan pembangunan baik bangunan rumah hunian maupun bangunan milik pemerintah.[140]

Pembangunan daerah otonom yakni daerah yang memiliki kekhususan maka harus memperhatikan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Pemerintah Daerah diharapkan dapat memberikan dampak nyata yang luas terhadap peningkatan pelayanan masyarakat. menurut Van Vollenhoven, otonomi mengandung arti aktivitas yaitu membentuk peraturan perundang-undangan sendiri, melaksanakan sendiri, melakukan peradilan sendiri dan menindaki sendiri.[141] Pembangunan lapangan merupakan kebijakan dari pemerintah daerah berkaitan dengan dearah khusus Aceh maka dibidang pembangunan harus adanya laporan antara pemerintah daerah provinsi dengan pemerintah provinsi kabupaten/kota kepada pemerintah pusat, pengaturan terhadap daerahnya sendiri tentu berdasarkan atas kepentingan massyarakat. Izin adalah keputusan atau ketetapan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah, berkaitan dengan izin bangunan tentu termasuk sebuah keputusan yang diberikan oleh pemerintah daerah dasar kewenangan pemerintah daerah dapat mengeluarkan keputusan adanya ruang pertimbangan yang diberikan oleh pembentuk undang-undang kepada badan pejabat negara yang bersifat interprestasi. Dasar kewenangan ini dapat dilihat dari objek dan subjeknya, objek yakni pertimbangan pemerintah dalam megeluarkan sebuah keputusan berdasarkan pada situasi, kondisi dan permasalahan yang diajukan memenuhi kreteria untuk dikeluarkan subuah keputusan sedangkan subjeknya yakni pertimbangan pemerintah dalam mengeluarkan sebuah keputusan bersifat umum dan bebas semata-mata berdasarkan pada inisiatif dari pejabat/badan pemerintah tetap berdasarkan kepentingan masyaakat.[142] Surat bupati aceh tenggara tentang alih fungsi jalan dan surat telaahan staf merupakan kebijakan yang dikeluarkan atas dasar kewenangan pemerintah saja

[140] Prasetijo Rijadi *Op.Cit* hlm. 68
[141] Sarundajang. *Pemerintahan Daerah di Berbagai Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997, hlm.33
[142] Willy D.S. Voll. D*asar-Dasar Ilmu Hukum Administrasi Negara*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2013, hlm 147

tidak mempertimbangkan berdasarkan objektif dan subjiktifnya untuk kepentingan masyarakat. Terkait kebijakan pemerintah dalam mengeluarkan izin berdasarkan kewenanagan subjektif tentu hal ini tidak terlepas dari dikresi hadirnya dikresi beradasarkan Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan. Dikresi merupakan suatu tindakan pemerintah timbul kerena keadaan yang mendesak dan darurat, namun pemerintah Aceh Tenggara dalam mengeluarkan Surat Bupati Tentang Alih Fungsi Jalan terhadap bangunan lapangan tenis bukan keadaan darurat untuk keperluan masyarakat .

Pelimpahan wewenang dari pemerintah pusat ke daerah menghendaki terciptanya penyelenggaraan pelayanan dengan jalur birokrasi dengan lebih ringkas sehingga daerah dapat meningkatkan inovasi daerah dengan adanya pembangunan. Menurut teori R.J.H.M. Huisman menyatakan organ pemerintahan tidak dapat menganggap bahwa ia memiliki sendiri wewenang pemerintahan, dikarenakan kewenangan hanya diberikan oleh undang-undang.[143] Sehingga kewenangan pembangunan lapangan tenis merupakan wewenang dari dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga karena pelimpahan bangunan lapangan tenis diberikan kepada Dinas Pariwisata tentu kerjasama antara pemerintah daerah ikut serta dalam perencanaan pembangunan tersebut. Kebijakan pemerintah adalah suatu tindakan pemerintah dalam menjalankan kekuasaannya untuk menangani permasalahan di masyarakat dan memberikan ketenramanan, kesejahteraan rakyat, namun kebijakan pemerintah dapat merugikan masyarakat jika perbuatan itu melanggar ketentuan peraturan perundang-undangan dan perbuatan itu sah secara administrasi hukum akan tetapi kepentingannya bukan untuk rakyat sehingga rakyat merasa haknya dirugikan. Pada saat pemerintah mengambil keputusan harus mempertimbangan keamanan pribadi, orang perorangan, dan barang negara sehingga rakyat tidak terjadi tergangu untuk itu organ pemerintah menegakan ketertiban yang aman berdasakan hukum rakyat. Namun pembangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh

[143]Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara*, PT Rajagrafindo Persada, Jakarta :Edisi Revisi 2003, hlm 100

Tenggara menimbulkan kerugian bagi masyarakat, *pertama* bangunan itu bukan untuk keperluan masyarakat hanya kalangan menengah ketas yang sering mengunakan lapangan tenis tesebut. *kedua* akibat pengendalian fungsi jalan dari pembangunan lapangan tenis masyarakat banyak mengeluhkan harus melalui jalan yang berbeda untuk menuju tujuan mereka, sehingga akibat dari pendirian bangunan tersebut menuai polimik dari masyarakat.[144]

Seharusnya bangunan itu untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan Pasal 100 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung menyatakan peran masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, kerena akhirnya hasil pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung adalah untuk kepentingan lapisan masyarakat.[145]

[144] Redakasi Aceh Journal, National Network (AJNN). Bupati Aceh Tenggara Setujui Jalan Umum Dijadikan Lapangan Tenis. 01 Agustus 2021https://www.ajnn.net/news/bupati-agara-setujui-jalan-umum-dijadikan-lapangan-tenis/index.html

[145] Pasal 100 ayat (2) Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung

# BAB IV

## Pengawasan Terhadap Pembangunan dan Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan Di Kabupaten Aceh Tenggara

### A. Bentuk Pengawasan Yang Dilakukan Oleh Pemerintah Aceh Tenggara

Administrasi pembangunan terdapat dua makna kata, *pertama,* adminsitrasi, *kedua,* tentang pembangunan. Administarasi adalah proses pelaksanaan dalam mengeluarkan suatu keputusan yang diambil dari dua orang manusia yakni antara pemerintah dan pemohon izin. Sedangkan pengertian pembangunan adalah suatu usaha atau rangkain usaha yang dilakukan secara berencana dan perancanaan itu berorientasi terhadap pertumbuhan dan perubahan di masyarakat. [146] Sehingga dapat ditarik pengertian bahwa administrasi pembangunan adalah usaha yang dilakukan oleh seluruh masyarakat untuk memperbaiki tata kehidupan sebagai sautu bangsa dalam aspek untuk mencapai tujuan negara yakni negara maju dan kesejahteraan rakyat. dengan demikian dalam adminstarasi pemabangun akan melibatkan peran pemerinatah dan partisipasi masyarakat sebagai tugas kewajiban setiap anggota masyarakat.

Pengawasan terhadap pembangunan dilakukan oleh penyedia jasa ataupun kepala dinas, sebelum dilakukan pembangunan maka tim pengawas ditetapkan dalam rencana pembangunan. Pengawasan pambangunan memiliki tugas sesuai dengan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 78 dan Pasal 79 yakni biaya, mutu, waktu terhadap pelaksanaan kontruksi dan pemeriksaan kelaikan fungsi. IMB bangunan harus di terima oleh tim pengawas, pelaksanaan pengawasan didasarkan juga pada Izin Mendirikan Bangunan Gedung.[147]

---

[146] S.P Siagan . *Administrasi Pembangunan*. Cetakan Ke 6, Jakarta, PT Gunung Agung, 1980 .hlm2-4

[147] Indra Wahyudi ,ST. Pembangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Kepalada Bidang Pemasaran Pariwisata Pada Tanggal 23 Agutus 2022

Pengawasan bangunan lapangan tenis diserahkan kepada Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga (Disparpora) dan penyedia jasa dimenangkan oleh tender yakni CV. Datuk Raja Dewa sehingga pengawasan dilakukan baik dalam biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, memeriksa tempat lokasi pembangunan setiap saat pada jam kerja, memeriksa izin bangunan, ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, begitu pula pengawasan terhadap pembangunan gedung yang lainnya. Biaya pembangunan lapangan tenis di gunakan Dana Anggaran Alokasi Umum (DAU) dalam Pasal 79 ayat (1) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung menyatakan pengawasan konstruksi bangunan gedung, berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan kontruksi atau kegiatan menajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung, dilanjut pada ayat (2) kegiatan pengawasan pelaksanaan kontruksi adalah bangunan gedung meliputi pangawasan biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, Ayat (3) kegiatan menajemen kontruksi pembangunan bangunan gedung meliputi tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan kontruksi bangunan gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.[148]

Sertifikat laik fungsi bangunan gedung adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi parsyaratan administasi dan persyaratan teknis sesuai dangan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan. Persyaratan laik fungus bangunan merupakan hasil pemeriksaan akhir bangunan gedung sebelum di manfaatkan telah memenuhi persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.[149]

[148] Pasal 79 ayat (1), (2) dan (3) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung
[149] Marihot Pahala Siahaan *Op.Cit* .hlm 209

Pengawasan terhadap pembangunan lapangan tenis dilaksanakan seharusnya sesuai dengan IMB Namun IMB Lapangan tenis belum ada sehingga pengawasan yang dilakukan tidak berdasarkan izin bangunan namun berdasarkan regulasi yakni Qanun Aceh Tanggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung. [150] Menurut goerge R. Terry mendefinisikan pengawasan adalah menentukan beberapa yang telah dicapai akan dievaluasi tindakan yang telah dilakukan dan memastikan hasil sesuai dengan rencana.[151] Pengawasan pembangunan lapangan tenis juga tidak sesuai dengan aturan hukum dan rencana pembangunan seharusnya sesuai dengan Pasal 72 ayat (1) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung menyatakan perencanaan teknis yakni penyusunan rencana teknis bangunan gedung, desain prototipe, mulai dari pembuatan prarencana sampai dengan dokumen rencana teknis untuk pelaksanaan kontruksi. Bangunan lapangan tenis tidak sesuai dengan recana tata ruang wilayah kota dan regulasi Qanun Aceh Tenggara dimana bangunan bedempetan dengan samping kanan GOR Sepakat Segenep Kutacane dan di depan TK. Pertiwi, pemanfaatan terhadap bangunan gedung kurang menguntungkan bagi masyarakat hanya kalangan menengah keatas yang sering mengunakan bangunan gedung.

Pengawasan terhadap pelaksanaan kontruksi pembangunan diserahkan penyedia jasa dan kepada dinas teknis sesuai dengan Pasal 79 Ayat (5) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung, menyatakan pengawasan kontruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/menajemen konstruksi dan pengawasan oleh dinas teknis. Bangunan lapangan tenis pengawasannya diserahkan kepada dinas Pariwisata dan penyedia jasa. Perbuatan pemerintah (*bestuurhandeling)* dapat diklasifikasi menjadi dua bagian *administrative reschtshandeling* dan *administrative feitelijkehandeling*, *administrative reschtshandeling* merupakan tindakan pemerintah menimbulkan akibat hukum

[150] Indra Wahyudi ,ST. Pembangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Kepalada Bidang Pemasaran Pariwisata Pada Tanggal 23 Agutus 2022
[151] Goerge R. Terry *Azas-Azas Menajemen*, Diterjemahkan Oleh Winardi, Alumni, Bandung. 1986 hlm. 20

yakni adanya hunbungan hak dan kewajiban diantara para pihak. Sedangkan *administrative feitelijkehandeling* merupakan tindakan pemerintah yang kongkret namun tidak menimbulkan akibat hukum contoh menghadiri peresmian bangunan pasar tradisional ini tidak menimbulkan hak dan kewajiban oleh pejabat pemerintah.[152] Kewenangan pemerintah daerah memutuskan untuk mendirikan bangunan lapangan tenis menimbulkan akibat bagi masyarakat disebut dengan *administrative reschtshandeling* akibat bangunan lapangan tenis yakni kerugian bagi masyarakat Aceh Tenggara *pertama*, masyarakat tidak dapan berlalu lintas lagi di jalan jalan Manunggal Khaje Bintang, Ahmad Yani, Aceh Tenggara untuk menuju tujuan mereka masing-masing, *kedua* bangunan lapangan tenis tidak memenuhi rencana tata ruang kota sehingga bangunan itu tidak indah, tertib dan nyaman, *ketiga* manfaat bangunan lapangan tenis hanya bagi masyarakat kalangan menengah ke atas.

Keputusan yang dikeluarkan oleh pemrintah harus *attribute of obligation* merupakan keputusan harus berisikan kewajiban-kewajiban pihak kesatu terhadap pihak yang kedua dan sebaliknya, dan *attribute of sanction* keputusan pemerintah harus dikuatkan dengan sanksi yang didasarkan pada masyarakat yang nyata.[153] Keputusan pembangunan lapangan tenis merupakan perencanaan dari Musrenbang pada tahun 2017, pelaksanaan kontruksi pembangunan pada tahun 2021 dengan kesepakatan antara Pemerintah Daerah dengan dinas Pariwisata dan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang sehingga kewajiban pihak pertama yakni pemerintah, pelaksanaan pembangunan berdasarkan ketentuan aturan tentang bangunan dan pihak kedua masyarakat, yakni harus menjaga bangunan serta ikut berperan dalam perencanaan pambangunan yaitu memberikan persetujuan terhadap bangunan yang hendak dibangun namun ini semua tidak berjalan. Pengawasan bangunan lapangan tenis diserahkan kepada dinas Periwisata, Kepemudaan dan Olahraga (Disparpora) sampai

[152] Victorianus Randa Puang. *Hukum Pendirian Usaha Dan Perizinan*. Yogyakarta, grup penerbit cv budi utama, 2015. Hlm 41

[153] Seorjono Seokanto. *Beberapa Permasalahan Hukum Dalam Kerangka Pembangunan di Indonesia* .Cetakan Ketiga. Jakarta. Ui-Press. 1983. Hlm.14-16

selesainya pembangunan itu dan dirawat oleh dinas pariwisata pemanfaatan bangunan tidak begitu dimanfaatkan oleh masyarakat Menurut Paulus E. Lotulung menyatakan bahwa ada bebapa macam pengawasan dalam hukum administrasi negara *pertama*, ditinjua dari kedudukan organ yang melaksanakan *control* yakni organ yang *terorganisatoris* masih dalam lingkungan pemerintah dan organ atau lembaga yang secara *organisatoris/structural* berada diluar pemerintahan, *kedua* dilihat dari segi waktu dilaksanakan pengawasan yakni pengawasan dilaksanakan sebelum dikeluarkan keputusan pemerintah atau ketetapan pemerintah dan pengawasan dilaksanakan sesudah di keluarkan keputusan pemerintah. *ketiga* ditinjua dari segi objek yang diawasi dibedakan dari *rechtmatigheid* (keabsahan keputusan itu ditinjau dari legalitas) dan *doelmatigheid* ( kemanfaatan dari keputusan itu ) menilai benar tidaknya perbuatan pemerintah itu dari segi kemanfaatannya.[154]

Pengawasan terhadap pembangunan gedung di Kabupaten Aceh Tenggara harus sesuai dengan ketentuan Qanun Aceh Tenggara dan berdasarkan ketentuan pengawasan administrasi negara diantaranya:[155]

1. Political control untuk memelihara dan meningkatkan kepercayaan warga masyarakat terhadap administrasi sebagai unsur sistem negara khususnya terhadap penguasa/pejabat negara yang melaksanakan peraturan perundang-undangan.
2. Sosial control penilian terhadap tindakan pemerintah kepada masyarakat apakah sesuai dengan kebutuhan masyarakat seperti prasarana dan ekonomi.
3. Technical control menilai apakah administrasi itu diselanggarakan dengan ketentuan yang telah ditetapkan dalam undang-undang.
4. Juridical control melakukan penilai terhadap sah tidaknya sautu perbuatan pemerintah di control dari segi hukum menyatakan bahwa hal tersebut dilakukan apabila pengadilan tidak setuju akan kebijakan pemerintah yang diambil melampui kewenangan yang dimilikinya.

Pengawasan terhadap tindakan pemerintah dilakukan supaya berjalan sesuai dengan ketentuan perundang-undangan dan kepentingan rakyat. Pengawasan pembangunan dilakukan supaya pembangunan itu dilaksanakan sesuai dengan rencana pembangunan dan

---

[154] Victorianus randa puang hlm 64

[155] Badan Kontak Profesi Hukum Lampung. *Penegakan hukum dalam mensukseskan pembangunan.* Bandung.alumni 1977. Hlm. 86-87

ketentuan aturan bangunan gedung. Pengawasan pelaksanaan dilakukan ditinjua dari segi waktu sesuai yang dikatakan oleh *Paulus Effendi Lotulung* ada dua control yakni *a-priori* pengawasan dilakukan sebalum dikelaurkan suatu keputusan atau ketetapan pemerimerintah. [156] Semantara *a-postetriori* pengawasan terjadi sesudah terjadinya dikeluarkannya putusan atau ketetapan pemerintah atau sesudah terjadinya tindakan atau perbuatan pemerintah.

Pengawasan lapangan tenis dilakukan tanpa adanya izin mendirikan bangunan hanya berdasarkan surat telaahan dari dinas Disparpora dan PUPR, waktu kontruksi pembangunan pada awal tahun 2021 dan selesai diakhir tahun 2021 Menurut muchsan pengawasan adalah kegiatan untuk menilia pelaksanaan tugas dengan fakta dan disesuaikan kegiatan yang telah dilaksana dengan tolak ukur yang telah ditetapkan.[157]

Hubungan antara pemerintah daerah dengan pusat dalam undang-undang cipta kerja pengurusan izin persetujuan pembangunan gedung adanya hubungan antara pusat dan daerah yakni ketika pemerintah daerah dengan pusat dalam pengurusan surat izin bangunan melalui dinas perizinan, dinas perizinan hanya sebagai perantara penyedia pelayanan jasa perizinan semau persyaratan administrasi dikirimkan melalui SIMBG ke pemerintah pusat jika nanti disetujui maka dikirim surat izin persetujuan itu kapada dinas perizinan kembali dan dinas perizinan yang memberikan surat izin kepada pemohon. Permasalahan yang timbul di daerah otonomi dalam pembangunan adanya tarik menarik kepentingan antara pmerintah daerah dan pemerintah pusat namun upaya pemerintah pusat untuk memegang kendali atas berbagai urusan pemerintahan daerah sangat menonjol, pemberian desentarasi kapada daerah seharusnya daerah dibebeskan dalam mengurus dan mengatur daerahnya namun pemberian

---

[156] Ni'matul Huda. *Pengawasan Pusat Terhadap Daerah Dalam Penyelanggaraan Pemrintah Daerah*. Yogyakarta FH UII Press. 2007 hlm34

[157] Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Yogyakarta. Liberty. 1992 hlm 37

desentaralisasi pemerintah pusat terasa sentral oleh pemerintah pusa.[158] Dominasi pemerintah pusat atas urusan-urusan pemerintah daerah mengakibatkan hubungan antara pemerintah pusat dan daerah dalam negara kestuan menjadi tidak harmonis seperti dalam ranah perizinan baik izin usaha, izin bangunan dan lainnya. Demokrasi menyangkut proses legislasi di daerah peraturan perundangan-undangan memerikan kewenangan sepenuhnya kepada daerah untuk membentuk perda baik di provinsi,kabupaten atau kota seharusnya terkait pengaturan pembangunan di daerah di sesuaikan dengan perda daerah tidak ada lagi campur tangan pemerintah pusat. Demokrasi terhadap daerah seharusnya terwujud dari peran legislasi daerah.

Pemerintahan daerah dalam merima otonomi khusus seharusnya leluasa mengatur atau mengurus rumah tangganya sendiri dengan tujuan meningkatkan kapisitias masyarakat namun dengan adanya undang-undang cipta kerja dan undang-undang pelaksanaanya yang mengatur mengenai pembangunan kewenangan yang desentralisasi dan dekontralisasi kepada daerah sebenarnya lebih membungkus kehendak untuk malakukan sentralisasi ketimbang desentralisasi terhadap pemerintah daerah.[159] Seharusnya dengan otonomi menjadi hak bagi daerah mereka dapat meningkatkan serta mengembangkan roda pemerintahan, pemerintah daerah yang lebih paham tentu terhadap daerahnya sendiri. Seperti izin bangunan gedung terpenuhinya persyaratan administrasi dan pelaksanaan teknis pembangunan itu seharusnya penetapan dikeluarkannya izin pembangunan itu hak dari daerah dikarenakan jika persyaratan itu dikirim semau kepada pemerintah pusat tentu pemerintah pusat menilai dari persyaratan yang diajukan saja dan di tetapkan bahwa pembangunan itu memenuhi syarat oleh pemerintah pusat, namun kondisi di lapangan pemerintah daerah yang lebih mengetahui. Hal ini merugikan kepentingan umum kerena

---

[158] Ni'matul huda. *Pengawasan Pusat Terhadap Daerah Dalam Penyelanggaraan Pemrintah Daerah*. Yogyakarta FH UII Press. 2007 hlm 3

[159] Syaukani dan Afan Gaffar Dkk. *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan.* Pustaka Pelajar.Yogyakarta.2003.hlm 151.

terlalu sentral di pemerintah pusat. Pemerintah daerah menerima desentralisasi namun isinya sentralisasi seperti pengaturan perizinan. Pembangunan lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara belum memiliki izin bangunan maka ketentuan peralihan dalam Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 114 ayat (1) menjelaskan bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum qanun ini berlaku yang belum memiliki surat izin mendirikan bangunan gedung dalam tempo 3 (tiga) tahun terhitung sejak tanggal perundangan qanun ini diwajibkan telah memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tetap berkewajiban menyesuaikan bangunan gedung dengan persyaratan yang telah diatur dalam qanun ini, namun bangunan lapangan tenis qanun aceh tenggara tentang bangunan gedung telah di sahkan dan ditetapkan lebih dari (3) tiga tahun sehingga harus memiliki izin bangunan sebelum kontruksi bangunan gedung.

Peraturan daerah ditujukan untuk mengatur sesuai dengan kondisi daerahnya masing-masing supaya Perda yang ditetapkan sesuai dengan peraturan yang mengatur kehidupan warga masyarakat yang ada didaerah. Jika pengaturan terkait administrasi perizinan daerah diserahkan kepada pusat tentu hal ini tidak seimbangan dengan keadaan di daerah sehingga muncul hal yang membahayakan yakni perkembangan daerah dan kepentingan masyarakat daerah.

## B. Tindakan Pemerintah Aceh Tenggara Terhadap Pelanggaran Pelaksanaan Izin Mendirikan Bangunan

Izin bangunan merupakan sebuah keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah daerah Aceh Tenggara tentunya dalam membuat izin harus memenuhi syarat materil dan formil

apabila keputusan tidak memenuhi persyaratan maka keputusan itu batal, dapat dibatalkan, dan batal karena hukum atau dapat dibatalkan nisbi antaranya menurut Utrecht :[160]

a. Batal *(nietig)*

Perbuatan yang dilakukan batal dalam artian dianggap perbuatan itu tidak pernah ada, maka akibat keputusan itu dihapuskan oleh sebab itu batal disebut dengan batal mutlak *(absolute nietig).*

b. Batal kerana hukum *(nietig van rechtswege)*

Keputusan dinyatakan batal demi hukum berarti bahwa akibat perbuatan yang timbul dari keputusan dianggap dalam hukum tidak ada, tanpa harus diputuskan oleh hakim atau keputusan pemerintah lain yang berkompenten untuk menyatakan pemabatalan itu.

c. Dapat dibatalkan *(vernietigbaar)* atau dapat dibatalkan nisbi *(ralatif nietig)*

Keputusan dapat dibatalkan berarti dalam hukum perbuatan yang dilakukan dan akibatnya dianggap ada samapai waktu pembatalan oleh hakim atau badan pemerintah lainnya yang berkompeten. Dengan demikian segala tindakan yang dilakukan dari keluarkannya keputusan dianggap sah sampai adanya pembatalan keputusan itu, berkenaan dengan itu maka dikenal adanya batal mutlak *(absolute nietig)* dan batal nisbi *(ralatif nietig)* dikatakan batal mutlak apabila pembatalan atas perbuatan hukum itu dapat dituntut oleh semua orang sedangkan batal *nisbi* apabila pembatalan atas perbuatan hukum tersebut hanya dapat dituntut oleh orang-orang tertentu.

Izin mendirikan bangunan lapangan tenis tidak ada hanya surat tela,ahan yang dikeluarkan oleh dinas pariwisata tindakan pemerintah daerah Aceh Tenggara bertentangan dengan peraturan Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 tahun 2014 tentang Bangunan Gedung Pasal 65 ayat (1) menjelaskan bahwa setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah dan memperbaiki/merehap bangunan gedung harus mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung (IMB) dari Bupati. dilanjut Pasal 90 ayat (1) bangunan gedung dapat dibongkar apabila tidak memiliki IMB gedung dan tidak sesuai dengan IMB. Tindakan pemerintah dalam mengeluarkan sebuah ketetapan *(beschikking)* yang merugikan kepentingan masyarakat seperti bangunan gedung lapangan tenis maka masyarakat dapat mengajukan gugutan ke PTUN sesuai Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun

[160] Sunarto . *Hukum Administrasi Negara Ceteakan Pertama*, Yogyakarta. Magnum Pustaka Utama. 2015. Hlm 54-55

2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha .[161]

Keputusan pemerintah dalam hal ketetapan itu sah dan mendapatkan kekuasaan hukum menurut Dr Stelingga suatu perbuatan pemerintah adalah sah apabila dapat diterima sebagai ketertiban hukum dan suatu perbuatan pemerintah mempunyai kekuasaan hukum apabila dapat berpengaruh terhadap pergaulan hukum. Oleh sebab itu, harus diperhatikan jangka waktu pemeriksaan ketetapan itu sebelum dikeluarkan, apabila ketetapan telah menadpatkan kekuasaan hukum maka kedua belah pihak harus mengetahui kedudukan dan tangung jawab. [162]

Bangunan lapangan tenis dapat berdiri tidak mempertimbangkan kepentingan rakyat, keputusan yang dikeluarkan terkait pengalihan fungsi jalan dikeluarkan oleh Bupati Aceh Tenggara seharusnya harus memperhatikan syarat-syarat sahnya suatu keputusan menurut *van der pot* meliputi syarat meteril dan formil, syarat meteril yakni :[163]

1. Pemerintah yang membuat Keputusan harus berwenang atau berhak
2. Pemerintah yang membuat keputusan tidak boleh kekurangan yuridis antaranya: salah kira (*dwalling*), paksaan (*dwang)* dan tipuan (*bedrog*)
3. Keputusan dikeluarkan pemerintah berdasarkan peraturan perundang-undangan baik dalam bentuk lisan dan tertulis dikarenakan peraturan perundang-undangan tidak menentukan bentuk keputusan lisan maupun tulisan.
   Lebih lanjut Utrecht menjelasakan bahwa keputusan yang dikeluarkan secara lisan apabila keputusan itu tidak membawa akibat hukum bagi kepentingan umum yang kekal dan tidak penting bagi administrasi negara.
4. Isi dan tujuan keputusan sesuai dengan tujuan yang hendak dicapai

Syarat formil bagi sahnya suatu keputusan meliputi:

1. Memperhatikan kententuan-ketentuan Persiapan/cara dibuatnya keputusan sebelum di keluarkan keputusan
2. Adanya bentuk ketetapan
3. Kententuan-ketentuan keputusan itu harus di penuhi
4. Jangka waktu harus ditentukan

---

[161] Pasal 53 ayat (2) Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 Tentang Peradilan Tata Usaha

[162] E. Utrecht. *Pengantar hukum administrasi Negara Indonesia.* Surabaya, Pustaka tinta mas. 1986. hlm 163

[163] *Ibid* hlm 117

e. Utrecht membedakan dua pengertian kekuasaan hukum yaitu [164]

a. Kekuasaan hukum formil (*formele rechtskracht)*
b. Kekuasaan hukum materil *( materiele rechtskracht)*

Kekuasaan hukum formil ialah suatu ketetapan itu tidak lagi dapat dibantah oleh alat hukum *(rechtsmidde)* dengan demikian ketetapan itu sah memerlukan persetujuan dari suatu alat negara yang lebih tinggi, setalah mendapatkan persetujuan itu baru ketetapan tesebut mempunyai kekuasaan hukum. Apabila ketatapan telah dilaksanakan sebelum adanya pesetujuan dari alat negara yang lebih tinggi maka azasnya batal pembatalan dapat dinyatakan *ax tunc atau ex nunc.*Kekuasaan materil ialah ketatapan itu tidak lagi dapat ditiadakan oleh alat negara yang membuat dalam artian isi dari keputusan harus sudah sesuai dengan ketentuan apabila sudah di keluarkan atau sah maka tidak dapat ditarik kembali namun pendapat Prins bahwa keputusan itu dapat ditarik kembali oleh alat negara yang membuat dengan dibatasi dan memperhatikan ketentuan isi keputusan belum sesuai sasaran, keputusan yang dibuat untuk kepentingan yang lain dengan cara rekayasa, dan keputusan itu bertentangan dengan peraturan perundang-undangan. Keputusan yang dikeluarkan oleh pemerintah terkait lapangan tenis Aceh Tenggara membawa sifat positif dan sifat negatif.[165]

Keputusan yang bersifat positif yaitu keputusan yang menimbulkan hak dan kewajiban bagi pihak-pihak yang terkait. Contohnya keputusan pendirian bangunan gedung akan adanya hak dan kewajiban yang timbul setalah keputusan itu diterbitkan oleh pemerintah daerah, pemerintah daerah berhak mengelola bangunan gedung sedangkan kewajibannya dalam mendirikan bangunan gedung untuk kepentingan masyarakat. Sedangkan keputusan yang bersifat negatif yakni tidak melakukan pelaksanaan pembangunan sesuai dengan recana tata

[164] *Ibid hlm.* 178
[165] E, Utrecht *Op.Cit* .hlm 166

ruang wilayah kota (RTRWK), merugikan kepentingan masyarakat sesuai dan pelaksanaannya tidak sesuai dengan kentuan peraturan pembangunan gedung. [166]

Ada beberapa hal yang harus dipenuhi sebelum melakukan pelaksanaan pembangunan *pertama,* agar tidak menimbulkan gugutan pihak lain dipastikan status kepemilikan dari tanah berkaitan dengan bangunan lapangan tenis Aceh Tenggara kepemilikan tanah tersebut yakni milik dinas pemuda olahraga dan pariwisata merupakan milik negara dan yang terletak di jalan Manunggal Khaje Bintang, Ahmad Yani, Aceh Tenggara. *Kedua,* lingkungan kota memerlukan penataan dengan baik dan teratur, indah, aman, tertib dan nyaman. Untuk mencapai tujuan ini penataan bangunan dengan baik diharapkan tidak, memberikan dampak negatif bagi lingkungan disesuai dengan rencana tata ruang, namun bangunan lapangan tenis Aceh Tenggara menghambat jalan lulu lintas yang sering digunakan masyarakat untuk menuju desanya ataupun menuju pasar tradisional dengan ditutupnya jalan lalu lintas maka masyarakat melalui jalan alternatif yang lain yang tentunya memakan waktu. *Ketiga,* pemberian izin mendirikan bangunan juga dimaksudkan untuk menghindari bahaya secara fisik bagi pengunaan bangunan. Oleh sebab itu, setiap pembangunan memerlukan rencana pembangunan yang matang dan memenuhi standar/normalisasi teknis bangunan yang telah ditetapkan arsitektur dan kontruksi, bangunan lapangan tenis di Aceh Tenggara tidak memperhatikan bangunan yang ada disebalah bangunan itu terlalu berdempetan. *Keempat,* pemantauan terhadap standar/normalisasi teknis bangunan melalui izin pengunaan bangunan diharapkan dapat mencegah bahaya yang mungkin ditimbulkan terutama apada saat kontuksi bagi lingkungan, tenaga kerja masyarakat sekitar, maupun bagi calon pemakai bangunan maka pembangunan dilakukan sesuai dengan perencanaan[167] .

## C. **Azas-Azas Peemrintahan Yang Baik**

[166] Sf. Marbun. *Op.Cit.* hlm 151
[167] Ardian Sutedi, *Hukum Perizinan Dalam Sektor Pelayanan Publik*, (Jakarta: Sinar Grafika 2011), Hlm:

Kewenangan pemerintah Aceh Tenggara ditinjau kesesuain dengan azas-azas pemerintahan yang baik anatara lain:[168]

1. *pertama,* azas kepastian hukum yakni adanya aturan hukum mengenai pembangunan gedung sehingga peraturan itu akan mengatur perbuatan boleh dilakukan dan tidak boleh dilakukan sesuai dengan peraturan bangunan gedung, peraturan bangunan di Aceh Tenggara sudah ada yakni Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, namun peraturan ini belum sesuai dengan peraturan terbaru yakni Undang-Undang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang peraturan pelaksana Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
2. *Kedua* azas bertindak cermat bahwa Pemerintah Aceh Tenggara dalam mengeluarkan surat izin bangunan lapangan tenis perlunya bertindak yang cermat dan teliti terhadap penetuan lokasi pelaksanaan teknis bangunan kerana tindakan ini menimbulkan kerugian bagi masyarakat.
3. *ketiga* azas tidak menyalahgunakan kewenangan, seharus pemerintah daerah Aceh Tenggara dalam mengelaurkan izin bangunan memperhatikan tujuan dari bangunan itu bahwa untuk kepentingan masyarakat, tidak boleh mengunakan kewenangan itu untuk tujuan lain harus sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan peraturan perundang-undangan yakni setiap tindakan pemerintah bertujuan untuk kesejahteraan rakyat.
4. *Keempat* azas kebijaksanaan pemerintah daerah Aceh Tenggara seharusnya bijak terhadap tindakan pembangunan lapangan tenis yang dibangun sesuai dengan pelaksanaan peraturan perundang-undangan, penyelengggaraannya untuk kepentingan umum dan memberi pengawasan terhadap bangunan itu.
5. *Kelima,*azas penyelengaraan kepentingan umum bahwa seharusnya Pengawai Negeri sebagai alat pemerintahan menjalankan kewenangannya sesuai denga Pasal 3 Undang-Undang Nomor 43 Tahun 1999 tentang perubahan atas Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1974 tentang Pokok-Pokok Kepegawaian menyatakan bahwa pengawai negeri berkedudukan sebagai apartur yang bertugas memberikan pelayanan kepada masyarakat secara professional, adil, jujur dan merata dalam penyelengaraan tugas Negara, pemerintahan dan pembangunan gedung.

**D. Sanksi Terhadap Kewenangan Pemerintah Daerah Aceh Tenggara Terhadap Pembangunan Lapangan Tenis**

Penegakan hukum dilakukan dengan dua cara yakni preventif dan represif dalam hukum administrasi negara preventif yakni sanksi yang diberikan secara ringan berbentuk lisan dan tulisan bertujuan supaya adanya pencegahan terhadap pelanggaran supaya tidak terjadi kembali. Contoh pengewai negeri tidak patuh terhadap ketertiban apel pagi. Sedangkan represif yakni sanksi yang diberikan berat seperti diturunkan dari jabatan kepala bagian menjadi staf biasa, gaji ditunda di keluarkan, dan mutasi pemindahan tempat kerja

[168] Sunarto. *Hukum Administrasi Negara Ceteakan Pertama,* Yogyakarta. Magnum Pustaka Utama. 2015. hlm 32

bertujuan adanya efek jera terhadap pelanggaran yang dilakukan. Menurut p. Nicolai bahwa penegakan hukum administrasi negara dibedakan menjadi dua. *Pertama,* bahwa organ pemerintah dapat melaksanakan ketaatan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang ditetapkan secara tertulis *kedua*, penerapan sanksi pemerintahan. Menurut P. De Haan, penegakan hukum administrasi diartikan sebagai penerapan sanksi administrasi sesuai dengan kewenangan organ pemerintah[169].

Bangunan lapangan tenis tidak memiliki izin bangunan gedung hanya surat telaahan staf dari Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Nomor: 556/79/Disparpora/2021 tentang Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam dan surat telaahan staf Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor: 600/095.1/TS/PUPR/AGR/IV/2021 tentang Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten. Bangunan lapangan tenis tidak memiliki izin dapat di bongkar bangunan itu sesuai syarat administrasi bangunan gedung meliputi IMB dalam persyaratan bangunan gedung Pasal 6 huruf a Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, yakni memiliki IMB, dijelaskan dalam Bab X Sanksi Administrasi setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam persyaratan pembangunan bangunan gedung ini, dikenakan sanksi administrasi dilanjut ayat (2) sanksi administratif Pasal 111 ayat (1) pada ayat (1) berupa:

a. Peringatan tertulis
b. Pembatasan kegiatan pembangunan bangunan gedung
c. Penghentian sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan pembangunan gedung
d. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung
e. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung

[169] HR Ridwan, *Hukum Administrasi Negara, Op.Cit* .hlm 310

f. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung

g. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung dan/atau

h. Perintah pembongkaran bangunan gedung

Pemeberian hukum administratif terhadap pembangunan lapangan tenis mengambarkan hukum yang responsife yakni lebih mengutamakan kepentingan rakyat. Menurut Philippe Nonet dan Fhilip Selznick, perkembangan tatanan hukum yang diberlakukan untuk mengatur masyarakat di lihat dari segi represif dan responsif. Represif hukum yang dipandang sebagai abdi dari kekuasan pemerintah yakni kepentingan kekuasaan politik yang lebih menguntungkan dari pada kepentingan masyarakat. sedangkan responsif aturan hukum sebagai fasilitator repons terhadap kebutuhan dan aspirasi masyarakat dengan kata lain tatanan hukum responsif lebih mengemuka terhadap kepentingan masyarakat dan mengutamakan keadilan subtansif dan prosedur.[170] Menurut Max Weber menekan bahwa hukumm itu tidak sebagai perintah *(command)* akan tetapi bertujuan sebagai ketertiban oleh sebab itu hukum tidak dipandang semata-mata sebagai pelaksanaan kekuasaan weber mengatakan lebih mengutamakan wewenang *(authority*).[171]

Bangunan lapangan tenis selain tidak memiliki izin bangunan gedung, pendirian bangunan gedung lapangan tenis mengakibatkan penutupan jalan lalu lintas sehingga kerugian bagi masyarakat terpaksa menggunakan jalan lalu lintas lain untuk menuju kedesa, sekolah dan tempat kerja, pembangunan itu tidak sesuai dengan RTWK, pemanfaatan bangunan jarang digunakan oleh masyarakat dan bangunan itu tidak terlalu dibutuhkan oleh masyarakat. dijelaskan dalam Pasal 111 ayat (3) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung bahwa selain pengenaan sanksi administratif dapat pula dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % ( sepuluh persen) dari nilai bangunan gedung

[170] Ahmad Redi. *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta Timur, Sinar Grafika. 2018 hlm. 46

[171] E. Utrecht. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia*. *Surabaya*, *Pustaka Tinta Mas*. 1986. hlm 110

yang sedang atau telah di bangun ayat (4) jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud sanksi administratif dan sanksi denda, ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.[172]

Pelaksanaan pembangunan negara sesuai menurut sistem pambangunan yang direncanakan dan dikendalikan oleh pemerintah. Perubahan ini akan dilakukan dengan mengadakan pelaksanaan pambangunan, memperbaiki atau merehap bangunan yang rusak dan menambah apa yang kurang dari bangunan itu dalam pelaksanan ini tentunya masing-masing beda-beda cara menangulanginya dan pemabiayaanya. Supaya tercapai pembangunan yang tidak mengangu kedamain hidup masyarakat harus menyesuaikan antara bangunan yang dibangunan dengan pertimbangan kepentingan masyarakat dan lingkungan.[173]`Pelaksanaan pembangunan gedung lapangan tenis seharusnya sesuai dengan pelaksanaan konstruksi Pasal 73 ayat (1) pemegang IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada dinas tentang saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB sekurang-kurangnya 24 Jam sebelum pekerjaan dimulai, saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunanan sepanjang hal itu mulai dikerjakan dan tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan. Ayat (2) pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat mulai dikerjakan setelah dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunanan serta ketinggian permukaan lantai dasar dari permukaan jalan atau permukaan tanah perkarangan tempat bangunan gedung akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB. Ayat (3) selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setalah pemberitahuan sebagaimana ayat (1) dinas dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pemegang izin dapat memulai pekerjaannya.

---

[172] Pasal 111 ayat (3) dan ayat (4) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung

[173] Badan Kontak Profesi Hukum Lampung. Penegakan Hukum Dalam Mensukseskan Pembangunan. Bandung.Alumni 1977. Hlm. 100

Ayat (4) pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB. Pasal 69 ayat (5) pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan maka bupati dapat mencabut IMB. Namun bangunan lapangan tenis tidak memenuhi persyaratan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dan tidak memiliki IMB maka sanksi pidana setiap pemilik dan pengguna bangunan gedung diancam pidana penjara dan denda Pasal 112 ayat (1) setiap pemilik bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 73 diancam pidana menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku ayat (2) setiap Pemilik Bangunan yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 69 diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan denda paling banyak 5.000.000 (lima juta rupiah).

Hukum represif penyimpangan yang dilakukan berat maka akan berlaku hukum pidana terhadap aperatur pemerintah. tujuan penegakan hukum pidana dibidang perizinan tercapainya keadilan, kepastian,dan kemanfaatan.[174] Pelaksanaan konstruksi bangunan jika tidak sesuai dengan rencana dan syarat pembangunan maka izin dapat dicabut namun izin bangunan lapangan tenis tidak memiliki izin. Pemerintah daerah menjalankan kekuasaan pemerintah berdasarkan peraturan perundangan dan dapat menggunakan *azas freis emersen* ketika yang belum ada aturan hukum yang mangatur maka pemerintah berhak mengeluarkan kebijkan tidak berdasarkan aturan perundang-undangan. maka penarikan izin pun dapat dilakukan menurut Spelt dan Ten Berge menyatakan bahwa pada prinsipnya hanya izin yang didasarkan pada wewenang bebas yang dapat ditarik kembali dapat diartikan bahwa izin bangunan bukan *freis emersen* yang diberikan diwaktu darurat dan pemerintah berhak menentukan isi keputusan tersebut.[175]

---

[174] Victorianus Randa Puang, *Op.Cit* hlm 67-68

[175] Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan Problem Dan Upaya Pembenahan* .Jakarta, Pt Grasindo, 2009 .hlm 100

# BAB V
# Penutup

## A. Kesimpulan

Berdasarkan dari hasil penelitian di atas dan mengacu kepada rumusan masalah pada latar belakang, maka penulis dapat menyimpulkan yaitu:

1. Izin mendirikan bangunan gedung lapangan tenis di Kabupaten Aceh Tenggara sebelum pelaksanaan konstruksi pembangunan harus memenuhi persyaratan administratif yakni IMB bangunan gedung sesuai dengan Pasal 7 ayat (1) Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung, namun Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung lapangan tenis tidak ada, pelaksanaan pembangunan lapangan tenis hanya memiliki administratif Surat Telaahan Staf Disparpora Nomor 556/79/DISPARPORA/2021 prihal Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam, Surat Telaahan Staf PUPR Nomor 600/095.1/TS/PUPR/AGRIV/2021 Prihal Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten dan Surat Bupati Aceh Tenggara Nomor 028/439/2021 Prihal Persetujuan Alih Fungsi Barang Milik Daerah. Bangunan gedung dapat dibongkar kerena tidak memiliki izin bangunan gedung.
2. Pengawasan pembangunan gedung di Kabupaten Aceh Tenggara dilakukan sesuai Pasal 78 Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung yakni memeriksa izin bangunan gedung dan penataan ruang sesuai Peraturan Bupati Nomor 06 Tahun 2017 tentang Keterbukaan, Susunan Organisasi, Tugas dan Fungsi, Serta Tata Cara Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara, bangunan gedung lapangan tenis mengakibatkan penutupan jalan ke desa Plonas, penataan ruang yang tidak baik, pemanfaatan bangunan gedung hanya digunakan oleh kalangan menengah ke atas. Bangunan gedung lapangan tenis di

bangun bertujuan pemenuhan capaian program kerja dari disparpora bukan untuk kepentingan masyarakat sesuai dengan kesimpulan dan saran surat telaahan Staf PUPR Nomor 600/095.1/TS/PUPR/AGRIV/2021 Prihal Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten.

**B. Saran**

Berdasarkan kesimpulan tersebut, maka penulis mengajukan saran yang diharapkan dapat memberikan manfaat bagi pengaturan pembangunan gedung di Kabupaten Aceh Tanggara.

1. Peraturan izin bangunan gedung di Kabupaten Aceh Tenggara harus menyesuaikan dengan aturan terbaru sesuai dengan azas *lex posterior derogate legi priori*, izin bangunan gedung hal yang utama dalam pelaksanaan pembangunan apabila izin tidak ada, maka bangunan tidak dapat berdiri sesuai Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan Gedung diharapkan kedepannya pemerintah berkerjasama dalam penegakan dibidang perizinan.
2. Pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara harus meningkatkan pengawasan terhadap Izin Mendirikan Bangunan Gedung (IMB) agar terjadi keseimbangan antara pengaturan dan pengawasan, pembangunan yang tidak memiliki izin bangunan maka pengawasan konstruksi terhadap pembangunan itu tidak dapat dilakukan. penegakan sanksi administrasi dan denda harus optimal sesuai dengan kewenangan dan bertindak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku, Pengawasan yang ditingkat yakni pengawasan preventif dan represif.

# DAFTAR PUSTAKA

## Buku


Ahmad Redi. *Hukum Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan*. Jakarta Timur, Sinar Grafika. 2018

Ashshofa Burhan, *Metode Penelitian Hukum*, Rinek Cipta, Jakarta, 2010.

Badan Kontak Profesi Hukum Lampung. *Penegakan Hukum Dalam Mensukseskan Pembangunan*. Bandung.Alumni 1977.

Chalik Narbuko dan Abu Ahmad,*Metode Penelitian,* Bumi Askara,2007.

Utrecht. *Pengantar Hukum Administrasi Negara Indonesia. Surabaya,* Pustaka tinta mas. 1986.

Prasetijo Rijadi. *Pembangunan Hukum Penataan Ruang dalam Konteks Kota Berkelanjutan*. Surabaya. Airlangga University Press.

Goerge R. Terry *Azas-Azas Menajemen,* Diterjemahkan Oleh Winardi, Alumni, Bandung. 1986

Josef Mario Monteiro, *Hukum Pemerintah daerah,* Pustaka Yusnita.Yogyakarta. 2016.

N.M.Spelt dan J.B.J.M Ten Berge, *Pengantar Hukum Perizinan,* yuridika Surabaya, disunting oleh P.M.Hadjon 1993.

Ni'matul Huda. *Pengawasan Pusat Terhadap Daerah Dalam Penyelanggaraan Pemrintah Daerah.* Yogyakarta FH UII Press. 2007

Muchsan, *Sistem Pengawasan Terhadap Perbuatan Aparat Pemerintah dan Peradilan Tata Usaha Negara di Indonesia*, Yogyakarta. Liberty. 1992

M.Hadjon Philipus, *Pengantar Hukum Administrasi Indonesia*, Gadjah Mada Universitas Press, Yogyakarta, Cetakan Pertama.1994.

Marihot Pahla Siahan, *Hukum Bangunan Gedung di Indonesia*. Jakarta, Pt Rajagrafindo Persada.2008

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara Edisi Revisi*, Jakarta: Rajagrafindo, Persada, 2013.

Ridwan, *Tiga Dimensi Hukum Administrasu dan Peradilan Administrasi,* ,Yogyakarta : FH UII Press,Yogyakarta, 2009.

Ronny Hanitijo Soemitro. *Masalah-Masalah Sosiologi Hukum*, Bandung, Sinar Baru, 1984

Ronny a Hanitijo Soemitro, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetr*i, Jakarta:Ghalia Indonesia, 1998.

Ridwan HR, *Hukum Administrasi Negara, PT Rajagrafindo Persada*, Jakarta :Edisi Revisi 2003.

Raharjo Satjipto . *Ilmu Hukum. Bandung* : Citra Aditya, 2000.

Seorjono Seokanto. *Beberapa permasalahan hukum dalam kerangka pembangunan di Indonesia* .Cetakan Ketiga. Jakarta. Ui-Press. 1983

S.F Marbun. *Hukum Administarsi Negara I, Yogyakarta*: FH UII Press.1997.

Sarundajang. *Pemerintahan Daerah di Berbagai Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997

S.F. Marbun. *Peradilan Administrasi Negara dan Upaya Administarsi di Indonesia,*Yogyakarta: FH UII Press.

Satjipto Rahardjo, *Hukum Masyarakat dan Pembangunan*. Bandung ,Alumni 1976

S.P Siagan *Filsafat Administrasi* Cetakan Ke 3 PT Gunung Agung Jakarta, 1973.

S.P Siagan . *Administrasi Pembangunan*. Cetakan Ke 6, Jakarta, Pt Gunung Agung, 1980

Sutedi Ardian, *Hukum Perizinan dalam Sektor Pelayanan Publik,* (Jakarta: Sinar Grafika 2011).

Syafrudin Ateng, *Pengaturan Perizinan (licensing handling*), Pusat Pendidikan dan pelatihan ST. Aloysius.

Soejito Irwan, *Teknik Membuat Undang-Undang.Cetakan. Kelima*, Jakarta :Pradya Paramita, 1993

Syaukani dan Afan Gaffer Dkk. *Otonomi Daerah Dalam Negara Kesatuan.* Pustaka Pelajar.Yogyakarta.2003

Salim Abbas , *Manajemen Transportasi.* Raja Grafindo, Jakarta 2006.

Arundajang. *Pemerintahan Daerah di Berbagai Negara*. Jakarta: Pustaka Sinar Harapan. 1997.

Soimin, *Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan Negara Indonesia*. Yogyakarta, UII PRESS. 2010

Soegijoko Sugijanto, *Bunga Rampai Pembangunan Kota Abad 21,* (Jakarta : URDI, 2011).

Sunarto . *Hukum Administrasi Negara Ceteakan Pertama*, Yogyakarta. Magnum Pustaka Utama. 2015.

Tim Penyusun Fakultas Hukum Unimal, *Panduan Akademik Fakultas Hokum Universitas Malikussaleh, Unimal Press, Lhokseumaw*e, 2015-2016.

Ten Berge. J.B.M. 1995, *Bescherming Tegen Overheid*, W.E.J. Tjeenk Willink ,Zwolle.

Victorianus Randa Puang. *Hukum Pendirian Usaha dan Perizinan.* Yogyakarta, Grup Penerbit Cv Budi Utama, 2015.

Vera Rimbawani Sushanty, *Hukum Perijinan. Surabaya*: UBHARA Press 2020.

Y. Sri Pudyatmoko, *Perizinan Problem Dan Upaya Pembenahan* .Jakarta, Pt Grasindo, 2009

W.F Prins, *Pengantar Ilmu Hukum Administrai Negara*,Pradnya Paramita, Jakarta, Cetakan Keenam 1987.

Willy D.S. Voll. D*asar-dasar ilmu hukum administrasi Negara*, Jakarta Timur, Sinar Grafika, 2013

**Dokumen Negara, Jurnal, artikel dan makalah**

**Dokumen negara**

Laporan Kinerja (Lkj), Pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara Tahun 2020.

Surat Telaahan Staf Nomor 556/79/DISPARPORA/2021 Prihal Rencana Pembangunan Lapangan tenis di Kecamatan Babussalam

Surat Telaahan Staf Dinas Perkerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor 600/095 1/TS/PUPR/AGRA/IV/ 2021 Prihal Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten Menjadi Sarana Olahraga Kabupaten

Surat Bupati Aceh Tenggara Nomor: 028/436/2021 Tentang Persetujuan Alih Fungsi Barang Milik Daerah

**Jurnal**

Eri Hartono Dkk. Perancangan Sistem Informasi Geografis Persebaran dan Kondisi Lokasi Bangunan Gedung Berdasarkan Izin Mendirikan Bangunan (Imb) Kota Singkawang. *Jurnal Justin* (Jurnal Sistem dan Teknologi Informasi) Vol 4, No 3 . 2016

Sjachran Basah, *Pencabutan Iizn Salah Satu Sanksi Hukum Administrasi, Makalah Untuk Penetaraan Hukum adaministarsi dan lingkungan Surabaya*: di fakultas hukum Unair,1994.

GatutSusanta, *Mudah Mengurus IMB di 55 Kota dan Kabupaten di Indonesia*. Jakarta: Raih.Asa.Sukse,2009

Hariansi Penimba Sampebulu, *Pengakan Hukum Pemberian Iizn Mendirikan bangunan di Wilayah Bali*, Jurnal Volume 12 Nomor 2, Mimbar Keadilan

Nurfaqih Irpani. Pemaknaan, Problematika dan Pengunaannya Dalam Penalaran dan Argumentasi Hukum. Jurnal Legislasi Indonesia. Vol 16. No.3, September 2020.

**Makalah**

Bagir Manan, Wewenang Provinsi, Kabupaten dan kota dalam rangka Otonomi Daerah, Makalah pada seminar Nasional, Fakultas hukum Unpad Bandung, 13 Mei 2000

Bagir manan, *Ketentuan-Ketentuan Mengenai Pengaturan Penyelenggaraan Hak Kemerdekaan Berkumpul Ditinjua dari Perpektif UDD 1945*, (Makalah) Jakarta, 1995

**Peraturan Perundang-Undangan**

Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Peradilan Tata Usaha Juncto dalam Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2009 tentang Peradilan Tata Usaha

Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Undang- Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan

Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang.

Undang- Undang Nomor 51 Tahun 2009 Tentang Peradilan Tata Usaha

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2020 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 24 Tahun 2006 tentang Pedoman Penyelenggaraan Pelayanan Terpadu Satu Pintu

Peraturan Menteri Perkerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung

Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 tentang Bangunan

Peraturan Bupati Aceh Tenggara Nomor 6 Tahun 2017 Tentang Kedudukan, Susunan Organisasi Tugas dan Fungsi Serta Tata Kerja Dinas Perkejaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara.

**Wawancara dan Interniet**

Eliyulizar,SS.MSI. Proses Pembangunan Lapangan Tenis, Wawancara dengan Sekretaris Disparpora Aceh Tenggara pada tanggal 23 Agustus 2022

Dewi Sartika Andriani SE.MM. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) . Wawancara dengan Kepala Bidang Pelayanan Perizinan dan Non Perizinan pada tanggal 19 Agustus 2022

Indra Wahyudi ,ST. Pembangunan Lapangan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Kepalada Bidang Pemasaran Pariwisata Pada Tanggal 23 Agutus 2022

Ikbal Pemuda Plonas, Gedung Lanagan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara Wawancara Dengan Warga Desa Plonas Pada Tanggal 27 Agustus 2022

Ihsan Kamil Pengguna Lapangan Tenis Wawancara dengan Pemuda Desa Plonas Kabupaten Aceh Tenggara Pasal Tanggal 27 Agustus 2022

Rahmad Dian Syahputra . Gedung Lanagan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara dengan Warga Desa Plonas Pada Tanggal 27 Agustus 2022

Ibu Wahyuni. Gedung Lanagan Tenis di Kabupaten Aceh Tenggara. Wawancara Dengan Warga Desa Plonas Pada Tanggal 27 Agustus 2022

**Internet**

Redakasi Aceh Journal, National Network (AJNN). Bupati Aceh Tenggara Setujui Jalan Umum Dijadikan Lapangan Tenis. 01 Agustus 2021https://www.ajnn.net/news/bupati-agara-setujui-jalan-umum-dijadikan-lapangan-tenis/index.html

# LAMPIRAN

Qanun Aceh Tenggara Nomor 1 Tahun 2014 Tentang Bangunan Gedung

**QANUN KABUPATEN ACEH TENGGARA**
**NOMOR 01 TAHUN 2014**

**TENTANG**
**BANGUNAN GEDUNG**

**BISMILLAHIRRAHMANIRRRAHIM**

**DENGAN NAMA ALLAH YANG MAHA PENGASIH LAGI MAHA PENYAYANG**
**ATAS RAHMAT ALLAH YANG MAHA KUASA**

**BUPATI ACEH TENGGARA,**

Menimbang :

a. bahwa perkembangan pembangunan di Kabupaten Aceh Tenggara dewasa ini semakin meningkat, karena itu perlu ditata kembali agar sesuai dengan rencana tata ruang yang berwawasan lingkungan;
b. bahwa dalam upaya menjamin masyarakat dan untuk tercapainya keserasian serta kelestarian lingkungan, harus dilakukan penertiban, pengaturan, pengawasan dan pengendalian atas pelaksanaan pembangunan bangunan gedung, maka perlu pedoman yang baku sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam qanun ini;
c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Qanun Kabupaten Aceh Tenggara tentang Bangunan Gedung.

Mengingat :

1. Pasal 18 Ayat (6) Undang-Undang Dasar Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1974 tentang Pembentukan Kabupaten Aceh Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1974 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3034);
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 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Nomor 4247);
6. 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 beberapa kali 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 4438);

7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4633);
8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penata Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
9. 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);
10. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 62, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2007 tentang Pedoman, Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
16. Qanun Aceh Nomor 5 Tahun 2011 tentang Tata Cara Pembentukan Qanun (Lembaran Aceh Tahun 2011 Nomor 10).

**Dengan Persetujuan Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT KABUPATEN ACEH TENGGARA**
**dan**
**BUPATI ACEH TENGGARA,**

**MEMUTUSKAN:**

Menetapkan : **QANUN KABUPATEN ACEH TENGGARA TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

## BAB I
## KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Qanun ini yang dimaksud dengan:

1. Kabupaten adalah Kabupaten Aceh Tenggara.
2. Dewan Perwakilan Rakyat Kabupaten Aceh Tenggara yang selanjutnya disingkat DPRK adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Kabupaten sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. *Bupati adalah Kepala Daerah Kabupaten Aceh Tenggara.*
4. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara.
5. Zona adalah suatu wilayah dengan peruntukan tertentu.
6. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan

kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagai atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
9. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi Konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
10. Bangunan Sementara adalah bangunan yang ditinjau dari konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.
11. Kavling/Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kabupaten dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
12. 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.
13. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebahagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan/atau konstruksi.
14. Garis Sempadan adalah garis khayal yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan atau as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
15. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kavling/persil.
16. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kavling/persil.
17. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling/persil.
18. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan.
19. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin yang diberikan untuk mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehab bangunan gedung.

## BAB II
## FUNGSI DAN KLARIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Pasal 2

(1) Fungsi bangunan gedung di wilayah kota meliputi fungsi hunian, pemerintahan, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.

(2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret dan rumah tinggal sementara.

(3) Bangunan gedung fungsi pemerintahan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) meliputi bangunan untuk kegiatan pemerintahan.

(4) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) meliputi mesjid, meunasah, mushalla, gereja, pura, vihara dan kelenteng

(5) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) meliputi bangunan gedung perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan pergudangan.

(6) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.

(7) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) meliputi bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi dan penetapannya dilakukan oleh menteri terkait yang membidangi bangunan gedung berdasarkan usulan menteri terkait.

(8) Bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

**Pasal 3**

(1) *Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (1) harus* sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Qanun tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 2 Ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Kota dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan gedung.

(3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Kabupaten.

**Pasal 4**

(1) Menurut konstruksinya, bangunan di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan sebagai berikut:

a. bangunan permanen;

b. bangunan semi permanen; dan

c. bangunan sementara.

(2) Menurut wilayahnya, bangunan di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan sebagai berikut:

a. bangunan di wilayah I;

b. bangunan di wilayah II;

c. bangunan di wilayah III; dan

d. bangunan di kawasan khusus/tertentu yaitu bangunan yang berada pada kawasan yang dianggap mempunyai nilai sejarah atau budaya yang *ketetapannya akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.*

(3) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan sebagai berikut:

a. bangunan di tepi jalan arteri primer;

b. bangunan di tepi jalan arteri sekunder;

c. bangunan di tepi jalan kolektor;

d. bangunan di tepi jalan lokal;

e. bangunan di tepi jalan-jalan lingkungan; dan

f. bangunan di tepi sungai yang telah bertanggul.

(4) Menurut ketinggiannya, bangunan di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan sebagai berikut:

a. bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai);

b. bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan empat lantai); dan

c. bangunan bertingkat tinggi (lima lantai keatas).

(5) Menurut luasnya, bangunan di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan sebagai berikut:

a. bangunan kecil dengan luas kurang dari 100 $m^2$;

b. bangunan menengah dengan luas 100-500 $m^2$; dan

c. bangunan besar dengan luas di atas 500 $m^2$.

(6) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kabupaten Aceh Tenggara diklasifikasikan sebagai berikut:

a. bangunan pemerintah; dan

b. bangunan swasta/pribadi.

## BAB III
## PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu
### Umum

### Pasal 5

(1) Setiap bangunan gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan dan/atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.

(3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keandalan bangunan gedung, agar bangunan gedung layak fungsi dan layak huni, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

(4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klasifikasi, dan tingkat permanensi bangunan gedung.

### Bagian Kedua
### Persyaratan Bangunan Gedung

### Pasal 6

(1) Persyaratan Administrasi Bangunan Gedung, yang meliputi:

a. IMB diatas dan/atau dibawah tanah/air dan/atau prasarana/sarana umum; dan

b. Kelembagaan.

(2) Persyaratan Bangunan Gedung diatas atau dibawah tanah, air atau prasarana/sarana umum, daerah hantaran udara listrik tegangan tinggi/ekstra tinggi dan/atau menara telekomunikasi dan/atau menara air.

(3) Persyaratan Bangunan Gedung, adat Bangunan Gedung, Langganan Tradisional, Pemamfaatan Simbol dan Unsur/Elemen Tradisional serta kearifan lokal, yang meliputi:

a. Bangunan gedung adat;

b. Bangunan gedung tradisional;

c. Penggunaan simbol dan unsur/elemen tradisional; dan

d. Kearifan lokal.

(4) Persyaratan Bangunan Gedung semi permanen dan bangunan gedung darurat.

(5) Persyaratan Bangunan Gedung dilokasi yang berpotensi bencana alam meliputi:

a. Umum;

b. Bangunan Gedung dikawasan rawan tanah longsor;

c. Bangunan Gedung dikawasan rawan banjir;

d. Bangunan Gedung dikawasan bencana alam geologi; dan

e. Tata cara dan persyaratan bangunan gedung dikawasan rawan bencana alam.

**Bagian Ketiga**
**Persyaratan Administratif**

**Pasal 7**

(1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi peryaratan administrasi, yang meliputi:

a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;

b. status kepemilikan bangunan gedung; dan

c. izin mendirikan bangunan gedung.

(2) Pemerintah Kabupaten melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

**Pasal 8**

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

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

**Pasal 9**

(1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 7 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kabupaten.

(2) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepamilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam qanun ini.

**Pasal 10**

(1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud pada Pasal 7 ayat (1) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Kabupaten bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kabupaten.

(2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah kota, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib bangunan.

**Bagian Keempat**
**Persyaratan Tata Bangunan**

**Pasal 11**

(1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:

a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK); dan

b. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan dinas.

(3) Dinas menyediakan informasi kepada masyarakat tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya.

**Paragraf 1**
**Pembagian Zona di Kabupaten Aceh Tenggara**

**Pasal 12**

a. Zona I : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan lindung dan penyangga Peruntukan bangunan untuk permukiman daerah aliran sungai (DAS) atau sebagai permukiman yang sangat terbatas dengan arahan Kepadatan Bangunan Sangat Rendah. Kute-kute yang termasuk zona ini adalah sebagai berikut:

1. Kecamatan Lawe Alas: Desa Muara Baru, Pasir Bangun, Engkeran, Lawe kongkir, Kubu, Kuta Cingkam II, Kuta Cingkam I, Lawe simpilang, Kuta Batu I, Kuta Batu II, Prapat Batu Nunggul,Pulo Sepang, Paya Munje, Darul Amin, Lawe Lubang Indah, Batu Hamparan, Rih Mbelang dan Desa Kute Muara Baru.
2. Kecamatan Babul Rahmah: Desa Panguhapan, Salim pipit, Lawe Sumur, Uning Sigugur,Kuta Lang lang, lumban Sitio-Tio, Meranti,Perdamean, Mutiara Damai, Lumban Tua, Dolok Nauli, Tuhi Jongkat, Titi Mas, Lawe Malun dan Desa Alur Baning.
3. Kecamatan Lawe Sigala-Gala: Desa Lawe Loning Aman, Kute Tengah, Lawe Sigala Timur, Lawe Sigala Barat, Lawe Sigala II, Kampong Oboh, Kampong Binanga, Kampong Blukur Makmur, Bukit Merdeka, Lawe Kesumpat, Darul Aman, Lawe Loning I, Lawe Tua Persatuan dan Desa Lawe Tua Makmur.
4. Kecamatan Babul Makmur: Desa Perdamean, Sejahtera, Kampung Bhakti dan Lawe Perbunga.
5. Kecamatan Semadam: Desa Lawe Beringin Gayo, Suka Makmur, Simpang Semadam, Semadam Awal, Kebun Sere, Semadam Asal, Titi Pasir, Pasar puntung, Lawe Petanduk dan Desa Kampung Baru.
6. Kecamatan Lawe Bulan: Desa kutambaru, Kampung Naga Gabungan, Pulonas Baru, Mbacang Racun dan Desa lawe Kinge.
7. Kecamatan Badar: Desa Kampung Baru, Lawe Bekung, Salang Alas, kuta Tinggi, kumbang Jaya, Kumbang Indah, Deleng Megakhe dan Desa Lawe Bekung Tampahan.
8. Kecamatan Darul Hasanah: Desa Gulo, Lawe Stul, Kite Meranggun, Pulo Piku, Terutung Kute, Kuta Ujung, Mamas, Tanjung Lama, Tanjung Muda, Tanjung Aman, Rambung Teldak, Serimuda, Darul Makmur, Kute Rambe, Ujung Baru, Mamas Baru, Rambung Jaya dan Desa Makmur Jaya.
9. Kecamatan Tanoh Alas: Desa Jambur Damar.
10. Kecamatan Leuser: Desa Naga Timbul, Gunung Pakpah, Bunbun Alas, Tanjung Sari, Bintang Alga Musara dan Desa Bukit Bintang Indah.
11. Kecamatan Ketambe: Desa Deleng Damar, Simpang III Jongar , Penyebrangan Cingkam, Jongar Asli, Lawe Penanggalan, Jambur Lak-Lak, Lawe Mengkudu, Aunan Sepakat, Ketambe dan Desa Rumah Bundar.
12. Kecamatan Deleng Pokhisen: Desa Ranto Diur Gaib, Lembah Alas,

Kampung Sepakat, Salang Baru Gab, Terutung Mbelang dan Desa Penampaan.

b. Zona II : adalah zona yana berfungsi sebagai budidaya pertanian. Peruntukan bangunan untuk permukiman petani lahan basah, peternakan, perkebunan dan permukiman perdesaan yang berada pada kawasan budidaya pertanian atau sebagai permukiman terbatas dengan arahan Kepadatan Bangunan Rendah. Kute-kute yang termasuk zona ini adalah sebagai berikut:

1. Kecamatan Lawe Sigala-Gala: Desa Lawe loning Gab. Kedataran Gab, Tanah Baru, Suka Damai, Lawe Tua Gab, Gaya Jaya, Lawe Serke, Bukit Sepakat, Enmiya Batu Dua Ratus dan Desa Sebungke.
2. Kecamatan Babul Makmur: Desa Muara Situlen, Cinta Damai, Pardomuan II, Lawe Deski Sabas, Pardomuan I, Lawe Deski I, Muara Setia, Sejahtera Baru, Tanoh Alas, Cinta Makmur, Lawe Mantik, Kute Makmur dan Desa Lawe Desky Tongah.
3. Kecamatan Semadam: Desa Lawe Kinga, Tanah Tinggi, Lawe Beringin Horas, NGK Alur Buluh, Lawe Kinga Gabungan dan Desa Selamat Indah.
4. Kecamatan Bukit Tusam: Desa Maha Singkil, Tenembak Bintang Alur Buluh, Tualang Baru, Kuta Lengat Pagan, kuta Lengat Selian, Kuta Lingga, Rema, Lawe Dua Gabungan, Kerukunan, Kuta Buluh, Rikit Bur, Amaliah, Gumpang, Pejuang, Sebudi Jaya, Bambel Baru dan Desa Darussalam.
5. Kecamatan Bambel: Desa Tualang Sembilar, Likat, Rikit, Kuning II, Kuta Lang–Lang, Pinding Lawe Hijo, Pulo Kedondong, Pulo Perengge, Terutung Seperai dan Desa Kute Seri.
6. Kecamatan Babussalam: Desa Batum Mbulan I, Batum Mbulan II,Batum Mbulan Asli, Kampung Melayu, Terutung Pedi, Batu Mbulan Baru, Ujung Barat, Pulo Peding dan Desa Mendabe.
7. Kecamatan Lawe Bulan : Desa Kutambaru, Kuta Bantil Gab, Lawe kulok Gab, Lawe Sagu Hulu, Lawe Sagu Hilir, Kampung Naga Gab, Telaga Mekar, Kuta Buluh Butong, Kutembaru Bencawan, Pulonas Baru, Kandang Mbelang Mandiri, Mbacang Racun, Lawe kinge, Perapat Timur, Bahagia dan Desa Pulo Sampun.
8. Kecamatan Badar: Desa Kampung Baru, Purwodadi, Lawe Bekung, Salang Alas, Kuta Tinggi, Peranginan, kuta Pasir, Natam, Kumbang Jaya, Kumbang Indah, Lawe Bekung Tampahan, Badar Indah dan Desa Natam Baru.
9. Kecamatan Tanoh Alas: Desa Tenembak Alas, Salim Pinim, Alur Langsat, Lawe Tungkal, Rumah Luar, NGK Rumah Kampung dan Desa Rambah Sayang.
10. Kecamatan Lawe Sumur: Desa kute Lesung, Berandang, Lawe Sumur, Terutung Megakhe, Lawe Pasaran, Kisam Gabungan, Penosan, Kisam Kute Pasir, Buah Pala, Kute Bunin dan Desa Lawe Sumur Baru.
11. Kecamatan Deleng Pokhisen: Desa Gunung Batu, Kampung Kaya, Ranto Diur Gab, Lembah Alas, Kampung Sepakat, Salang Sigotom Gab, Salang Baru Gab, Salang Muara, Bunga Melur Gab, Terutung Mbelang, Tenembak Lang-Lang, Penampakan, Tualang Lama dan Desa Lawe Pangkat.

c. Zona III : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan permukiman. Peruntukan bangunan untuk permukiman perdesaan yang berada di

pusat-pusat kegiataan atau ibukota kecamatan, dan/ atau sebagai permukiman dengan arahan Kepadatan Bangunan Sedang. Kute-kute yang termasuk zona ini adalah Kute-kute yang berada di pusat kecamatan atau kota kecamatan.

d. Zona IV : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan permukiman perkotaan atau sebagai permukiman kota kabupaten, dengan arahan Kepadatan Bangunan Tinggi. Kute-kute yang termasuk zona ini adalah:

1. Kecamatan Bambel: Desa Terutung Payung Hilir, Terutung Payung Hulu, Kuning I, Terutung Megare Asli, Kute Antara, Lawe Kihing dan Desa Bambel.
2. Kecamatan Babussalam: Desa Kute Rih, Kutacane Lama, Perapat Hilir, Perapat Hulu, Pulo Latong, Kota Kutacane, Muara Lawe Bulan, Mbarung, Pulonas, Kampung Raja dan Desa Gumpang Jaya.
3. Kecamatan Lawe Bulan: Desa Pasir Penjengakan, Pasir Gala Gabungan dan Desa Simpang Empat.

**Pasal 13**

(1) Zona I : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan lindung dan penyangga. Peruntukan bangunan untuk permukiman Daerah Aliran Sungai (DAS) atau sebagai permukiman yang sangat terbatas dengan arahan Kepadatan Bangunan Sangat Rendah.

(2) Zona II : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan budidaya pertanian. Peruntukan bangunan untuk permukiman petani lahan basah, peternakan, perkebunan dan permukiman perdesaan yang berada pada kawasan budidaya pertanian atau sebagai permukiman terbatas dengan arahan Kepadatan Bangunan Rendah.

(3) Zona III : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan permukiman. Peruntukan bangunan untuk permukiman perdesaan yang berada di pusat-pusat kegiatan atau ibukota kecamatan, dan atau sebagai permukiman dengan arahan Kepadatan Bangunan Sedang.

(4) Zona IV : adalah zona yang berfungsi sebagai kawasan permukiman perkotaan atau sebagai permukiman kota, dengan arahan Kepadatan Bangunan Tinggi.

**Paragraf 2**
**Intensitas Bangunan Gedung**

**Pasal 14**

(1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi persyaratan kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

(2) Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.

(3) KDB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut:

a. Zona I : Maksimum 1 % (satu persen).
b. Zona II : Maksimum 20% (dua puluh persen).
c. Zona III : 20% - 40% (dua puluh sampai empat puluh persen)
d. Zona IV : 40% - 60% (empat puluh sampai enam puluh persen).

**Pasal 15**

(1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.

(2) KLB pada masing-masing zona adalah sebagai berikut:

a) Zona I : KLB untuk rumah tinggal maksimum 0, 2 dan KLB untuk bangunan gedung minimum 0, 2.

b) Zona II : KLB rumah tinggal maksimum 0, 4 dan KLB bangunan gedung minimum 0, 4.

c) Zona III : KLB rumah tinggal maksimum 1, 2 dan KLB bangunan gedung minimum 0,4.

d) Zona IV : KLB rumah tinggal maksimum 1, 8 dan KLB bangunan gedung minimum 0, 8.

**Pasal 16**

(1) Pada Zona I dan II, Jumlah lantai yang diizinkan untuk rumah tinggal sederhana maksimum dua lantai, sedangkan jumlah lantai yang diizinkan untuk bangunan-bangunan gedung yang dapat juga difungsikan sebagai *escape* building minimum 2 (dua) lantai.

(2) Jumlah lantai yang diizinkan untuk rumah tinggal sederhana maksimum tiga lantai, sedangkan jumlah lantai yang diizinkan untuk bangunan-bangunan gedung yang dapat juga diperuntukkan sebagai escape building minimum 2 (dua) lantai.

(3) Jumlah lantai bangunan tidak dibatasi, namun disesuaikan dengan fungsi dan karakteristik pembentukan ruang, yang lebih detail diuraikan dalam RTBL, khususnya selubung bangunan.

**Pasal 17**

(1) GSB untuk bangunan di sepanjang jalan arteri primer, jalan arteri skunder, jalan kolektor, jalan lokal/lingkungan, dan jalan kampung/lorong ditentukan berdasarkan ukuran Daerah Milik Jalan (Damija), yaitu:

a. Jalan arteri primer, yaitu minimum sebesar 15 m dari batas Damija (ROW);

b. Jalan arteri sekunder, yaitu minimum sebesar 15 m dari batas Damija;

c. Jalan arteri sekunder zona III dan IV, yaitu minimum sebesar 10 m dari batas Damija;

d. Jalan kolektor, yaitu minimum sebesar 10 m dari batas Damija;

e. Jalan kolektor zona III dan IV, yaitu minimum sebesar 8 m dari batas Damija;

f. Jalan lokal/lingkungan, yaitu minimum sebesar 8 m dari batas Damija;

g. Jalan lokal/lingkungan zona III dan IV, yaitu sebesar 4-6 m dari batas Damija; dan

h. Jalan-jalan kampung dan lorong yaitu minimum sebesar 4-6 m dari batas Damija, kecuali jalan setapak dan gang kebakaran.

(2) GSB untuk bangunan di sepanjang sungai tidak bertangul adalah 50 m dari pinggir sungai.

(3) GSB untuk bangunan di sepanjang sungai yang bertanggul adalah 10-50 m.

(4) GSB untuk bangunan di sekitar rawa dan tambak adalah 100 m dari batas rawa dan tambak.

(5) GSB untuk bangunan di daerah Aliran Sungai adalah adalah minimum 100 m dari batas pesisir danau.

(6) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas kavling.

(7) Jarak bebas antar bangunan rumah tinggal sederhana:

a. Jarak massa/blok bangunan rumah tinggal sederhana dengan bangunan sekitarnya yang berbeda persil minimal 4 m;

b. Untuk bangunan rumah tinggal sederhana di dalam satu persil yang sama dengan ketinggian maksimal 8 m minimal 3 m dengan ketentuan air curahan tidak jatuh di atas tembok atau melewati tembok batas persil;

c. Untuk bangunan rumah tinggal sederhana dengan ketinggian diatas 8 m sekurang-kurangnya ½ tinggi bangunan dikurangi 1 m dengan ketentuan air curahan tidak jatuh di atas tembok atau melewati tembok batas persil; dan

d. Jarak bebas antar bangunan gedung, meliputi:

a. Jarak massa/blok bangunan gedung yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antar kavling minimum 4 m; dan

b. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung yang satu dengan lainnya ditambah 0,5 m.

(8) Jarak bebas bangunan rumah tinggal sederhana terhadap batas persil,meliputi:

a. Batas samping minimal 2 m; dan

b. Batas belakang minimal 2 m.

(9) Jarak bebas bangunan gedung terhadap batas persil, meliputi:

a. *Jarak massa/blok bangunan gedung terhadap batas persil minimal 2 m.*

b. Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu lantai jarak antara massa/blok bangunan gedung dengan batas kavling ditambah 0, 5 m.

(10) Jarak bebas bangunan terhadap utilitas minimal 4 m.

(11) Peil lantai dasar bangunan di atas permukaan jalan pada Zona I minimum 0,5 m, Zona II, III dan IV sama dengan Zona I.

**Paragraf 3**
**Arsitektur Bangunan Gedung**

**Pasal 18**

(1) Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

(2) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan.

(3) Bangunan yang didirikan bercirikan kebiasaan setempat.

(4) *Bangunan gedung modern didirikan dengan menerapkan elemen* tradisional/lokal.

**Pasal 19**

(1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas seperti dimaksud dalam Pasal 16 Ayat (7), (8), (9), dan (10).

(2) Bila dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1, 8 m dari permukaan lantai, atau bukaan penuh bila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setingggi 1, 8 m di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m dari permukaan tanah.

(3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apa pun.

(4) Tinggi pagar batas pekarangan samping dan belakang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan.

(5) Tinggi pagar yang merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau pembatas pandangan maksimal 7 m dari permukaan tanah.

(6) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1, 50 m, sedangkan untuk bangunan gedung maksimal 2, 0 m di atas tanah pekarangan.

(7) Pagar pada GSJ harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan.

**Pasal 20**

(1) Tata letak bangunan tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

(2) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.

(3) Setiap bangunan baik langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.

(4) Deretan bangunan dalam satu blok tidak boleh bergandengan hingga lebih dari 60 m, setiap 60 m panjang blok bangunan harus dipisahkan dengan jalan darurat sebagai akses penyelamatan.

(5) Pembangunan bangunan rumah tinggal baru minimum 50 (lima puluh) unit rumah wajib dilengkapi prasarana lingkungan, fasilitas umum, dan fasilitas sosial.

(6) *Bangunan rumah tinggal tradisional ditata dengan arah atap membujur timur-barat untuk menghindari angin kencang arah tenggara-barat laut dan agar rumah menghadap kiblat.*

(7) Bangunan rumah tinggal non tradisional dan gedung non rumah tinggal harus ditata dengan orientasi hadap selaras dengan pola dan arah jalan, sungai, dan topografi, serta orientasi matahari dan arah datangnya angin.

**Pasal 21**

(1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.

(2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulakan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.

(3) Setiap bangunan baik langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada diatas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.

(4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu yang mempunyai sungai dengan lebar >50 m, pembangunan bangunan diatasnya harus dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Bupati setelah mendengar pendapat para ahli.

**Paragraf 4**
**Pengendalian Dampak Lingkungan**

**Pasal 22**

(1) Penerapan peryaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Setiap pembangunan gedung yang menimbulkan dampak besar dan penting bagi lingkungan atau skala/besarnya lebih besar atau sama dengan 100 (seratus) hektar wajib dilengkapi dengan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.

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

**Pasal 23**

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

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

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

**Bagian Keempat**
**Keandalan Bangunan Gedung**

**Paragraf 1**
**Umum**

**Pasal 24**

(1) Struktur bangunan direncanakan sedemikian rupa sehingga memenuhi persyaratan keamanan (*safety*), kelayanan (*serviceability*), keawetan (*durability*) dan ketahanan terhadap kebakaran (*fire resistance*).

(2) Struktur bangunan direncanakan dan dilaksanakan sedemikian rupa sehingga apabila kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan benar-benar tercapai, keruntuhan yang terjadi menimbulkan kondisi struktur yang masih dapat mengamankan penghuni, harta benda dan masih dapat diperbaiki.

(3) Struktur bangunan direncanakan mampu memikul semua beban dan atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layan struktur, termasuk kombinasi pembebanan yang kritis (antara lain: beban gempa yang mungkin terjadi sesuai dengan zona gempanya), dan beban-beban lainnya yang secara logis dapat terjadi pada struktur.

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

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

**Paragraf 2**
**Keselamatan**

**Pasal 25**

(1) Bahan struktur yang digunakan, diusahakan semaksimal mungkin menggunakan dan menyesuaikan bahan baku dengan memanfaatkan kandungan lokal.

(2) Bahan struktur yang dipakai sudah memenuhi semua persyaratan keamanan, termasuk keselamatan terhadap lingkungan dan pengguna bangunan, serta sesuai standar teknis (SNI) yang terkait.

(3) Dalam hal bilamana bahan struktur bangunan belum mempunyai SNI, maka bahan struktur bangunan tersebut memenuhi ketentuan teknis yang sepadan dari negara/produsen yang bersangkutan.

(4) Terpenuhinya persyaratan keamanan ini dibuktikan dengan melakukan pengetesan bahan yang bersangkutan di lembaga pengetesan yang berwenang.

(5) Bahan yang dibuat atau dicampurkan di lapangan, diproses sesuai dengan standar tata cara yang baku untuk keperluan yang dimaksud.

(6) Bahan prefabrikasi dirancang sehingga memiliki sistem hubungan yang baik dan mampu mengembangkan kekuatan bahan-bahan yang dihubungkan, serta mampu bertahan terhadap gaya-gaya yang mungkin terjadi pada saat pemasangan/pelaksanaan dan gaya-gaya yang mungkin bekerja selama umur struktur.

**Pasal 26**

(1) Tata letak bangunan rumah tinggal sederhana diusahakan sederhana, simetris, seragam, dan satu kesatuan.

(2) Bentuk bangunan yang tidak beraturan, diperbolehkan sepanjang tidak ada tonjolan/coakan yang melebihi 25% (dua puluh lima persen) dari panjang sisi di arah tonjolan/coakan. Dalam hal tonjolan/coakan tersebut melebihi 25% (dua puluh lima persen), diupayakan terdiri atas beberapa bagian dengan siar dilatasi.

**Pasal 27**

(1) Untuk menjamin perilaku struktur yang menguntungkan selama terjadinya suatu gempa, *lay-out* bangunan diusahakan agar sederhana dan simetris. Ketidakteraturan struktur baik dalam arah vertikal maupun horizontal (misalnya loncatan bidang muka dan perubahan kekakuan tingkat) yang berlebihan dihindari.

(2) Ketentuan tersebut di atas diperhatikan terutama sekali untuk perencanaan bangunan yang diharapkan tetap berfungsi secara baik sesudah terjadinya suatu gempa, misalnya rumah sakit, pusat penyelamatan keadaan darurat, pusat pembangkit tenaga, pusat pemadam kebakaran, bangunan air minum, fasilitas radio dan televisi dan bangunan sejenis lainnya.

(3) Untuk bangunan gedung yang tidak beraturan, pengaruh gempa terhadapnya dianalisis secara dinamik. Kemungkinan terjadinya efek puntir pada bangunan yang tidak beraturan yang dapat menimbulkan gaya geser tambahan pada unsur-unsur vertikal akibat gempa diperhitungkan pada perencanaan struktur tersebut.

**Pasal 28**

(1) Bangunan bawah mampu mendukung semua beban yang diteruskan oleh struktur atas tanpa mengalami penurunan yang berlebihan.

(2) Bangunan bawah direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi penurunan akan bersifat merata.

(3) Bangunan bawah diberi faktor keamanan yang lebih besar dibandingkan bangunan atas untuk menghindari kegagalan struktur yang dini, khususnya akibat terjadinya suatu gempa.

**Pasal 29**

(1) Bangunan atas mampu mendukung semua beban tanpa mengalami lendutan yang berlebihan.

(2) Bangunan atas direncanakan sedemikian rupa hingga bila terjadi keruntuhan akan bersifat daktail.

(3) Bangunan atas merupakan satu kesatuan yang utuh baik dalam arah vertikal maupun horizontal.

(4) Bangunan atas merupakan satu kesatuan yang utuh dengan bangunan bawah sehingga dapat meneruskan gaya dengan selamat ke struktur bawah. Untuk itu hubungan antara bangunan atas dan bawah perlu direncanakan dengan baik, khususnya terhadap pengaruh gaya horizontal seperti gaya gempa.

**Pasal 30**

(1) Untuk menjamin tercapainya pola keruntuhan yang diharapkan apabila suatu gempa terjadi, maka struktur bangunan gedung dan semua elemennya direncanakan dan diberi pendetailan sedemikian rupa.

(2) Lokasi terbentuknya sendi plastis yang disyaratkan untuk keperluan *pemencaran energi dipilih dan diberi pendetailan sedemikian rupa*, sehingga elemen struktur tersebut berperilaku daktail. Sedangkan unsur-unsur lainnya diberi kekuatan cadangan yang memadai untuk menjamin agar mekanisme pemencaran energi yang telah direncanakan benar-benar terjadi.

(3) Semua bagian dari struktur diikat bersama, baik dalam bidang vertikal maupun horizontal, sehingga gaya-gaya dari semua elemen struktur, termasuk elemen *struktur dan non-struktur, yang diakibatkan adanya gempa dapat diteruskan* sampai struktur pondasi.

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

**Pasal 31**

(1) Sambungan direncanakan sedemikian rupa agar mampu meneruskan gaya dari satu bagian struktur ke bagian elemen lainnya.

(2) Dihindari pemutusan sambungan antara pondasi dengan kolom.

(3) Kegagalan ditempat sambungan dihindarkan dengan cara memberi faktor keamanan yang lebih besar pada sambungan.

(4) Terjadinya konsentrasi tegangan pada daerah sambungan dihindarkan

(5) Apabila direncanakan akan dilakukan penambahan/perluasan bangunan gedung dikemudian hari, maka sambungan perlu direncanakan sedemikian rupa sehingga bangunan lama dan baru merupakan satu kesatuan struktur yang utuh. Sebelum dilakukan penambahan bangunan gedung, tempat sambungan dilindungi dari pengaruh luar yang bersifat merugikan.

**Pasal 32**

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif.

(2) Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung.

(3) Penerapan sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau dalam bangunan gedung.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

(5) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku yaitu:

a. Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung;

b. Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan; dan

c. Standar Nasional Indonesia (SNI)/SKBI tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung.

**Pasal 33**

(1) Setiap bangunan atau yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya diperhitungkan mempunyai risiko terkena sambaran petir, diberi instalasi penangkal petir.

(2) Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya.

(3) Pemasangan penangkal petir diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku, antara lain SNI 03-3990 Tata Cara Instalasi Penangkal Petir untuk Bangunan dan SNI 03-3991 Tata Cara Instalasi Penyalur Petir.

(4) Hal-hal yang belum diatur dalam Qanun ini di atas baik yang menyangkut perhitungan maupun peralatan dan instalasinya, mengacu standar baku antara lain *Standar International Electrical Committee.*

**Pasal 34**

(1) Suatu instalasi penangkal petir dapat melindungi semua bagian dari bangunan gedung, termasuk manusia yang ada di dalamnya, dan instalasi serta peralatan lainnya terhadap bahaya sambaran petir.

(2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan gedung, memperhatikan arsitektur bangunan gedung, tanpa mengurangi nilai perlindungan yang efektif terhadap sambaran petir.

(3) Instalasi penangkal petir disesuaikan dengan adanya perluasan atau penambahan bangunan gedung.

**Pasal 35**

(1) Instalasi penangkal petir diperiksa dan dipelihara secara berkala dengan pemeriksaan.

(2) Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, diadakan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan segera dilaksanakan perbaikan terhadap bangunan gedung, bagian atau peralatan dan perlengkapan bangunan yang mengalami kerusakan.

**Pasal 36**

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

**Pasal 37**

(1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

(2) Bangunan yang menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik selain dari PLN atau menggunakan pembangkit tenaga listrik darurat penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

(3) *Bangunan dan ruang khusus yang tenaga listriknya tidak boleh putus*, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

**Pasal 38**

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

**Pasal 39**

(1) Instalasi Listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.

(2) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesluai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada PLN.

**Pasal 40**

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

**Pasal 41**

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

**Paragraf 3**
**Kesehatan**

**Pasal 42**

(1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

(2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.

(3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dubuka sesuai dengan kebutuhan dn standar teknis yang berlaku.

(4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.

(5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.

(6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang ada tidak dapat memenuhi syarat.

(7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.

(8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.

(9) Penggunaan ventilasi buatan harus memperhitungkan bersarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

**Pasal 43**

(1) Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.

(2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.

(3) Pencahayaan alami harus optimal, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

(4) Pencahayaan buatan harus direncanakan berdasarkan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi, penghematan energi yang digunakan, dan penempatannya tidak menimbulkan efek silau atau pantulan.

(5) Pencahayaan buatan yang digunakan untuk pencahayaan darurat harus dipasang pada bangunan gedung dengan fungsi tertentu, serta dapat bekerja secara otomatis dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.

(6) Semua sistem pencahayaan buatan, kecuali yang diperlukan untuk pencahayaan darurat, harus dilengkapi dengan pengendali manual dan/atau otomatis, serta ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai/dibaca oleh pengguna ruang.

(7) Pencahayaan alami dan buatan diterapkan pada ruangan baik di dalam bangunan maupun di luar bangunan gedung.

(8) Kebutuhan Pencahayaan mengikuti Persyaratan Teknis berikut:

a. *SNI 03-2396* Tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung;

b. SNI 03-6575 Tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;dan

c. SNI 03-6197 Konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung.

(9) Mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, operasi dan pemeliharaan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung dalam hal belum mempunyai SNI, maka digunakan standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

**Pasal 44**

(1) Sistem air bersih harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih, kualitas air bersih, sistem distribusi, dan penampungannya.

(2) Sumber air bersih dapat diperoleh dari sumber air berlangganan dan/atau sumber air lainnya serta yang memenuhi persyaratan kesehatan sesuai peraturan perundang-undangan.

(3) Kualitas air bersih memenuhi persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Menteri Kesehatan RI Nomor 416/MENKES/PER/IX/1990.

(4) Perencanaan sistem distribusi air bersih dalam bangunan gedung harus memenuhi debit air dan tekanan minimal yang disyaratkan.

(5) Penampungan air bersih dalam bangunan gedung diupayakan sedemikian rupa agar menjamin kualitas air dan memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(6) Persyaratan Teknis Sistem Penyediaan Air Bersih:

a. Sistem penampungan air bersih, sistem plambing, penggunaan pompa, penyediaan air panas dan distribusi air bersih mengikuti persyaratan teknis sesuai SNI 03-6481 Sistim Plambing 2000 dan standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku; dan

b. Pemeriksaan, pengujian dan pemeliharaan sistem penyediaan air bersih mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

(7) Sistem Pembuangan Air Kotor/Limbah, antara lain adalah:

a. Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya;

b. Pertimbangan jenis air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk pemilihan sistem pengaliran/pembuangan dan penggunaan peralatan yang dibutuhkan;

c. Pertimbangan tingkat bahaya air kotor dan/atau air limbah diwujudkan dalam bentuk sistem pengolahan dan pembuangannya;

d. Air limbah yang mengandung bahan beracun dan berbahaya tidak boleh *digabung dengan air limbah rumah tinggal dan non rumah tinggal;dan*

e. Persyaratan teknis air limbah mengikuti Persyaratan Teknis berikut:

1. SNI 03-6481 Sistem Plambing 2000.
2. SNI 03-2398 Tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem serapan.
3. SNI 03-6379 Sistem pembuangan yang dilengkapi dengan perangkap bau.
4. *Tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan* sistem pembuangan air kotor dan air limbah pada bangunan gedung mengikuti standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

(8) Sistem penyediaan air bersih komunal disediakan pada permukiman bila tidak tersedia sistem penyediaan air bersih secara individual. Penyediaan air bersih secara komunal dilayani melalui hidran umum.

(9) Perancangan hidran umum/kran umum didasarkan atas kebutuhan yaitu setiap kran dapat melayani antara 30 ltr/orang/hari sampai dengan 50 ltr/orang/hari.

(10) Untuk sumber air dari sumur gali atau sumur pompa tangan, diperhitungkan setiap sumur dapat melayani 10 (sepuluh) kepala keluarga.

**Pasal 45**

(1) Sistem penyaluran air hujan harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, permeabilitas tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan/kota.

(2) Setiap bangunan gedung dan pekarangannya harus dilengkapi dengan sistem penyaluran air hujan.

(3) Kecuali untuk daerah tertentu, air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Bila belum tersedia jaringan drainase Kota ataupun sebab lain yang dapat diterima, maka penyaluran air hujan harus dilakukan dengan cara lain yang dibenarkan oleh instansi yang berwenang.

(5) Sistem penyaluran air hujan harus dipelihara untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran.

(6) Pengolahan dan penyaluran air hujan mengikuti persyaratan teknis berikut:

a. SNI 03-2453 Tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;

b. SNI 03-2459 Spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;

c. Tata Cara Perencanaan, Pemasangan, dan Pemeliharaan Sistem Penyaluran Air Hujan pada Bangunan Gedung mengikuti Standar Baku serta Ketentuan Teknis yang berlaku; dan

d. Pemeriksaan, pengujian, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada bangunan gedung dilakukan secara berkala untuk mencegah terjadinya endapan dan penyumbatan pada saluran dan standar baku serta ketentuan teknis yang berlaku.

**Pasal 46**

(1) Sistem pembuangan kotoran dan sampah direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan fasilitas penampungan dan jenisnya.

(2) Pertimbangan fasilitas penampungan diwujudkan dalam bentuk penyediaan tempat penampungan kotoran dan sampah pada masing-masing bangunan gedung, yang diperhitungkan berdasarkan fungsi bangunan, jumlah penghuni, dan volume kotoran dan sampah.

(3) Pertimbangan jenis kotoran dan sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya.

(4) Ketentuan pengelolaan sampah adalah:

a. Sumber sampah permukiman berasal dari: perumahan, toko, ruko, pasar, sekolah, tempat ibadah, jalan, hotel, rumah makan dan fasilitas umum lainnya;

b. Kriteria besaran timbunan sampah untuk rumah tinggal di Kabupaten Aceh Tenggara adalah 2,1 ltr/orang/hari, sedangkan untuk non-rumah tinggal 24 ltr/unit/hari;

c. Setiap bangunan baru dan atau perluasan bangunan dilengkapi dengan fasilitas pewadahan yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya;

d. Bagi pengembang perumahan yang membangun ± 50 unit rumah wajib menyediakan wadah sampah, alat pengumpul dan tempat pembuangan sampah sementara, sedangkan pengangkutan dan pembuangan akhir sampah bergabung dengan sistem yang sudah ada;

e. Potensi reduksi sampah dapat dilakukan dengan mendaur ulang, memanfaatkan kembali beberapa jenis sampah seperti botol bekas, kertas, kertas koran, kardus, aluminium, kaleng, wadah plastik dan sebagainya;

f. Sampah basah (organik) dapat digunakan sebagai kompos dengan mengacu pada persyaratan yang ada Pedoman Teknik Nomor Pd-T-15-2003 Tata Cara Pemasangan dan Pengoperasian Komposter Rumah Tangga dan Komunal; dan

g. Sampah Bahan Beracun dan Berbahaya (B3) adalah buangan yang besifat mudah meledak, mudah terbakar, infeksius, korosif, reaktif, dan beracun harus diolah mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(5) Persyaratan Teknis Pengolahan Sampah, meliputi:

a. Peraturan Pemerintah R.I. No. 18 tahun 1999 jo Peraturan Pemerintah R.I. No. 85 Tahun 1999 tentang Perubahan atas tentang Pengelolaan Limbah bahan Berbahaya dan Beracun;

b. SNI 19-2454 Penentuan Tempat Penampungan Sementara Sampah; dan

c. Pengolahan Sampah mengikuti pedoman teknis, persyaratan teknis, dan standar baku yang berlaku.

(6) Wadah komunal disediakan bagi pemukiman yang sulit dijangkau oleh alat angkut dan pemukiman yang tidak teratur.

(7) Penyediaan secara komunal dapat dilakukan oleh instansi berwenang atau swadaya masyarakat maupun pihak swasta.

(8) Wadah komunal ditempatkan sedekat mungkin dengan sumber sampah, tidak menganggu pemakai jalan atau sarana umum lainnya, di ujung gang atau jalan kecil, *fasilitas umum dan jarak antar wadah sampah untuk pejalan kaki* minimal 100 m.

(9) Pola pengumpulan komunal terdiri dari: pola komunal langsung dan pola komunal tidak langsung.

(10)Frekuensi pengumpulan dilakukan terpisah antara sampah basah (organik) dan sampah kering (anorganik). Frekuensi pengumpulan untuk sampah basah setiap hari, maksimal setiap 2 hari sekali, sedangkan untuk sampah kering dapat dilakukan setiap 3 hari sekali.

**Pasal 47**

(1) MCK (mandi, cuci, kakus) umum dibangun di permukiman yang tidak tersedia fasilitas MCK pribadi.

(2) Pemilihan kokasi MCK umum hendaknya memperhatikan lokasi mudah dijangkau dan dapat dibangun di daerah yang sempit.

(3) terdapat sumber air, baik dari PAM atau sumur.

(4) Banyaknya ruangan pada setiap satu kesatuan MCK umum untuk jumlah pemakai tertentu dapat menampung pelayanan pada jam-jam sibuk.

(5) Sistem plambing pada MCK umum mengikuti sistem plambing air bersih dan air limbah pada peraturan ini.

(6) Bangunan MCK umum dipisahkan antara MCK untuk orang laki-laki dengan MCK untuk orang perempuan.

(7) Tata cara perencanaan bangunan MCK umum mengacu pada SNI 03 2399 tata cara perencanaan bangunan MCK umum.

(8) Pengolahan limbah dari MCK umum dilakukan menggunakan septik tank, dengan kapasitas yang ditentukan berdasarkan jumlah pemakai MCK, kecuali tersedia saluran air limbah umum kota. Jarak tangki septik dan resapan dengan sumber air bersih minimal 10 m mengacu pada SNI-03-6379 Spesifikasi dan tata cara pemasangan perangkap bau.

**Pasal 48**

(1) Rancangan sistem distribusi gas medik, pemilihan bahan dan konstruksinya disesuaikan dengan penggunaannya.

(2) Instalasi pemipaan untuk bangunan gedung mengikuti peraturan yang berlaku dari instansi yang berwenang, atau ketentuan lainnya sepanjang tidak bertentangan.

(3) Instalasi gas medik dilengkapi dengan *biofilter*, khususnya untuk instalasi pipa oksigen, pipa Nitrous Oksida dan pipa udara tekan.

(4) Instalasi gas medik dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas dan dilengkapi dengan sistem isyarat tanda kebocoran gas.

(5) Kebutuhan gas medik disesuaikan dengan kebutuhan untuk pasien rawat inap dan kebutuhan lain, seperti untuk ruang bedah *orthopedi*, peralatan rawat gigi dan sebagainya.

(6) Instalasi gas beserta kelengkapannya diperiksa dan diuji sebelum digunakan, dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang, sesuai dengan SNI 03-7011 tentang Keselamatan pada Bangunan Fasilitas Pelayanan Kesehatan.

**Pasal 49**

(1) Bahan bangunan gedung yang digunakan harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

(2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung harus tidak mengandung bahan-bahan berbahaya/ beracun bagi *kesehatan, aman bagi pengguna bangunan gedung.*

(3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:

a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi pengguna bangunan gedung lain, masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;

b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;

c. mempertimbangkan prinsip-prinsip konservasi energi; dan

d. mewujudkan bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

(4) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.

(5) Persyaratan teknis penggunaan bahan bangunan, meliputi:

a. SNI 03-6861.1 Spesifikasi bahan bangunan-Bagian A: Bahan bangunan bukan logam;

b. SNI 03-6861.2 Spesifikasi bahan bangunan-Bagian B: Bahan bangunan dari besi/baja; dan

c. SNI 03-6861.3 Spesifikasi bahan bangunan-Bagian C: Bahan bangunan dari logam bukan besi.

**Paragraf 4**
**Kenyamanan**

**Pasal 50**

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

(2) Untuk mendapatkan kenyamanan ruang gerak dalam bangunan gedung, harus mempertimbangkan:

a. fungsi ruang, jumlah pengguna, perabot/peralatan, aksesibilitas ruang, di dalam bangunan gedung; dan

b. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

(3) Untuk mendapatkan kenyamanan hubungan antar ruang harus mempertimbangkan:

a. fungsi ruang, aksesibilitas ruang dan jumlah pengguna dan perabot/ *peralatan di dalam bangunan gedung;*

b. sirkulasi antar ruang horizontal dan vertikal; dan

c. persyaratan keselamatan dan kesehatan.

**Pasal 51**

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan kondisi udara ruang di dalam bangunan gedung harus mempertimbangkan temperatur dan kelembaban.

(2) Untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara di dalam ruangan dapat dilakukan dengan pengkondisian udara dengan mempertimbangkan:

a. fungsi bangunan gedung/ruang, jumlah pengguna, letak, volume ruang, jenis peralatan dan penggunaan bahan bangunan;

b. kemudahan pemeliharaan dan perawatan; dan

c. prinsip-prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

**Pasal 52**

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan pandangan harus mempertimbangkan kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar dan dari luar bangunan ke ruang-ruang tertentu dalam bangunan gedung.

(2) Kenyamanan pandangan dari dalam bangunan ke luar harus mempertimbangkan:

a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan dan rancangan bentuk luar bangunan;

b. pemanfaatan potensi ruang luar bangunan gedung dan penyediaan RTH; dan

c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.

(3) Kenyamanan pandangan dari luar ke dalam bangunan harus mempertimbangkan:

a. rancangan bukaan, tata ruang-dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan gedung; dan

b. keberadaan bangunan gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

**Pasal 53**

Untuk mendapatkan tingkat kenyamanan terhadap getaran pada bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

**Pasal 54**

(1) Untuk mendapatkan kenyamanan terhadap kebisingan pada bangunan gedung harus mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber bising lainnya baik yang berada pada bangunan gedung maupun di luar bangunan gedung.

(2) Setiap bangunan gedung dan/atau kegiatan yang karena fungsinya menimbulkan dampak kebisingan terhadap lingkungannya dan/atau terhadap bangunan gedung yang telah ada, harus memakai fasilitas peredam kebisingan.

**Paragraf 5**
**Kemudahan**

**Pasal 55**

(1) Persyaratan kemudahan meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

(2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

**Pasal 56**

(1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antarruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

(2) Kelengkapan prasarana dan sarana dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

(3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan hubungan horizontal berupa tersedianya pintu dan/atau koridor yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut.

(4) Jumlah, ukuran, dan jenis pintu, dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan besaran ruang, fungsi ruang dan jumlah pengguna ruang.

(5) Arah bukaan daun pintu dalam suatu ruangan dipertimbangkan berdasarkan fungsi ruang dan aspek keselamatan.

(6) Ukuran koridor sebagai akses horizontal antar ruang dipertimbangkan berdasarkan fungsi koridor, fungsi ruang, dan jumlah pengguna.

(7) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antarlantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ram, lift, tangga berjalan/ eskalator, dan/atau lantai berjalan/travelator.

(8) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

(9) Setiap bangunan gedung dengan ketinggian di atas lima lantai harus menyediakan sarana hubungan vertikal berupa lift.

(10) Jumlah, kapasitas, dan spesifikasi lift sebagai sarana hubungan vertikal dalam bangunan gedung harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan, sesuai dengan fungsi dan jumlah pengguna bangunan gedung.

(11) Setiap bangunan gedung yang menggunakan lift harus tersedia lift kebakaran.

(12) Lift kebakaran dapat berupa lift khusus kebakaran atau lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur pengoperasiannya sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran.

**Pasal 57**

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan sarana evakuasi yang meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi yang dapat menjamin kemudahan pengguna bangunan gedung untuk melakukan evakuasi menyelamatkan diri dari dalam bangunan gedung secara aman apabila terjadi bencana atau keadaan darurat.

(2) Penyediaan sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi disesuaikan dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, jumlah dan kondisi pengguna bangunan gedung, serta jarak pencapaian ke tempat yang aman.

(3) Sarana pintu keluar darurat dan jalur evakuasi harus dilengkapi dengan tanda arah yang mudah dibaca dan jelas.

(4) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau jumlah penghuni dalam bangunan tertentu harus memiliki manajemen penanggulangan bencana atau keadaan darurat.

**Pasal 58**

(1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus menyediakan fasilitas dan aksesibilitas untuk menjamin terwujudnya kemudahan bagi penyandang cacat dan lanjut usia masuk dan keluar ke dan dari bangunan gedung serta beraktivitas dalam bangunan gedung secara mudah, aman, nyaman dan mandiri.

(2) Fasilitas dan aksesibilitas meliputi toilet, tempat parkir, telepon umum, jalur pemandu, rambu dan marka, pintu, ram, tangga, dan lift bagi penyandang cacat dan lanjut usia.

**Pasal 59**

(1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas disesuaikan dengan fungsi, luas, dan ketinggian bangunan gedung.

(2) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum harus menyediakan kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan bangunan gedung, meliputi ruang ibadah, ruang ganti, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi untuk memberikan kemudahan bagi pengguna bangunan gedung dalam beraktivitas dalam bangunan gedung.

(3) Penyediaan prasarana dan sarana disesuaikan dengan fungsi dan luas bangunan gedung, serta jumlah pengguna bangunan gedung.

(4) Standar ukuran, konstruksi, jumlah fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat.

(5) Dalam hal persyaratan diatas belum ada SIN-nya, dipakai standar baku dan ketentuan teknis yang berlaku.

**BAB IV**
**PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

**Bagian Kesatu**
**Umum**

**Pasal 60**

(1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

(2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.

(3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi dan pengguna bangunan gedung.

(4) Penyelenggaraan bangunan gedung pasca bencana, meliputi:

a. Penanggulangan darurat;

b. Bangunan gedung umum sebagai tempat penampungan; dan

c. *Rehabilitasi pasca bencana.*

(5) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

**Pasal 61**

(1) Pembangunan rumah tinggal sederhana diselenggarakan melalui proses perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan.

(2) Tata laksana penyelenggaraan rumah tinggal sederhana meliputi tata laksana pembangunan dan pemanfaatan.

(3) Pembangunan rumah tinggal sederhana dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.

(4) Pembangunan rumah tinggal sederhana di tanah milik pihak lain dilakukan berdasarkan atas perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik rumah tinggal sederhana.

(5) Penyelenggara pembangunan rumah tinggal sederhana berkewajiban memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi rumah tinggal.

(6) Pembangunan rumah tinggal sederhana dapat dilaksanakan setelah rencana teknis rumah tinggal sederhana disetujui oleh Pemerintah Kota dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

**Pasal 62**

(1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi beserta pengawasannya.

(2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(3) Pembangunan bangunan gedung mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.

(4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain. Dalam hal pembangunan bangunan gedung di tanah milik pihak lain dilakukan berdasarkan atas perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

(5) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kota dalam bentuk Izin Mendirikan Bangunan Gedung, kecuali bangunan gedung dengan fungsi khusus oleh Pemerintah.

(6) Tata cara pengesahan rencana teknis bangunan gedung diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

(7) Lingkup substansi tata laksana pedoman penyelenggaraan bangunan gedung adalah tata laksana penyelenggaraan bangunan rumah tinggal tidak sederhana dan bangunan gedung fungsi lainnya.

(8) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

(9) Persyaratan administratif meliputi status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung dan IMB.

(10) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen, bangunan gedung darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada daerah lokasi bencana ditetapkan oleh Pemerintah Kota sesuai dengan kondisi sosial dan budaya setempat.

**Bagian Kedua**
**Pembangunan**

**Paragraf 1**
**Izin Mendirikan Bangunan Gedung**

**Pasal 63**

(1) Setiap bangunan harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas, baik milik sendiri maupun milik pihak lain.

(2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain, rumah tidak sederhana dan bangunan gedung fungsi lainnya hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.

(3) Perjanjian tertulis dimaksud harus memuat paling sedikit hak dan kewajiban para pihak, luas, letak, dan batas-batas tanah, serta fungsi bangunan gedung dan jangka waktu pemanfaatan tanah.

**Pasal 64**

(1) Status kepemilikan bangunan diatur dalam Peraturan Presiden.

(2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.

(3) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

**Pasal 65**

(1) Setiap orang atau badan hukum yang mendirikan, memperluas, mengubah, dan memperbaiki/merehab bangunan gedung harusmendapat izin mendirikan bangunan (IMB) dari Bupati.

(2) IMB diberikan sesuai dengan peruntukan lahan yang telah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten.

(3) Bangunan yang didirikan, diperluas, diubah, dan diperbaiki/direhab harus sesuai dengan izin yang diberikan.

(4) Permohonan izin mendirikan bangunan harus diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

(5) Sebelum mengajukan permohonan IMB, pemohon harus meminta keterangan tentang arahan perencanaan, secara cuma-cuma kepada Dinas tentang rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi:

a. Peruntukan lahan;
b. Jumlah lantai/lapis bangunan gedung di atas/di bawah permukaan tanah yang diizinkan;
c. Garis sempadan yang berlaku;
d. Koefisien Dasar Bangunan (KDB);
e. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
f. Koefisien Dasar Hijau (KDH);
g. Persyaratan-persyaratan bangunan gedung;
h. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan gedung; dan
i. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

**Pasal 66**

(1) IMB bangunan rumah tinggal dan bangunan gedung diberikan kepada pemohon setelah memenuhi persyaratan adiministratif dan teknis.

(2) IMB bangunan rumah tinggal dan bangunan gedung diberikan atas Keputusan Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

(3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterima permohonan IMB yang lengkap harus memberikan keputusan menerima atau menolak permohonan IMB.

(4) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam Surat IMB Gedung dan rumah tinggal.

(5) Perubahan nama pada dokumen IMB gedung dikenakan bea balik nama sesuai dengan peraturan yang berlaku.

(6) IMB dapat diberikan dengan masa berlaku sementara oleh Bupati, atau pejabat yang ditunjuk untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

**Pasal 67**

IMB tidak diperlukan dalam hal:

(1) Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 $m^2$ dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) m.

(2) Membongkar bangunan gedung yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan.

(3) Pemeliharaan konstruksi gedung dengan mengubah denah, konstruksi mau pun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin.

(4) Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau tanaman-tanaman dengan syarat sebagai berikut:

a. ditempatkan di halaman belakang; dan

b. luas tidak lebih 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) m.

(5) Membuat kolam hias, taman, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.

(6) Membongkar bangunan gedung yang termasuk dalam kelas tidak permanen.

(7) Mendirikan bangunan yang sifatnya sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Bupati untuk paling lama 1 (satu) bulan.

(8) Mendirikan perlengkapan bangunan yang perizinannya telah diperoleh selama mendirikan suatu bangunan.

**Pasal 68**

Permohonan IMB ditolak:

(1) Apabila bangunan gedung yang didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknis bangunan gedung.

(2) Bangunan gedung yang akan didirikan di atas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang yang sudah ditetapkan dalam RTRWK.

(3) Apabila bangunan gedung akan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya.

(4) Apabila bangunan gedung akan mengganggu lalu lintas, aliran air, cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada.

(5) Apabila rencana bangunan gedung tersebut menyebabkan terganggunya rencana jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota.

(6) Apabila adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah Kabupaten.

**Pasal 69**

Bupati dapat mencabut surat IMB apabila:

(1) Pemegang izin tidak menjadi yang berkepentingan lagi.

(2) Dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal izin itu diberikan pemegang izin masih belum melakukan pekerjaan yang sungguh-sungguh dan meyakinkan.

(3) Pekerjaan-pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak akan dilanjutkan.

(4) Izin yang telah diberikan itu kemudian ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru.

(5) Pembangunan itu kemudian ternyata menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.

(6) Pencabutan Surat IMB diberikan dalam bentuk Keputusan Walikota kepada pemegang izin disertai dengan alasan-alasannya.

(7) Sebelum Keputusan Bupati dikeluarkan, kepada pemegang izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya. Pemegang izin tidak menjadi yang berkepentingan lagi.

**Pasal 70**

(1) Bupati atas permintaan pemilik bangunan gedung dapat mengubah nama pemegang surat IMB.

(2) Perubahan nama pada Surat Izin Mendirikan Bangunan dikenakan Bea Balik Nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**Pasal 71**

Dilarang mendirikan, memperluas, merubah, dan memperbaiki/merehab bangunan apabila:

a. Tidak mempunyai surat Izin Mendirikan Bangunan;

b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan dalam surat Izin Mendirikan Bangunan;

c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian Izin Mendirikan Bangunan; dan

d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Qanun ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Qanun ini.

**Paragraf 2**
**Perencanaan Teknis**

**Pasal 72**

(1) Perencanaan teknis adalah kegiatan penyusunan rencana teknis bangunan gedung, termasuk desain prototipe, mulai dari pembuatan prarencana sampai dengan dokumen rencana teknis untuk pelaksanaan konstruksi.

(2) Bila perencanaan teknis rumah tinggal sederhana dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan, maka harus berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja, dengan lingkup kegiatan perencanaan teknis meliputi:

a. Pembuatan gambar prarencana;

b. Pengembangan gambar rencana;

c. Pembuatan gambar rencana detail;

d. Pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;

e. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan; dan

f. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung.

(3) Bila perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan, maka lingkup kegiatan perencanaan bangunan gedung meliputi:

a. Penyusunan konsep perencanaan;

b. Prarencana;

c. Pengembangan rencana;

d. Rencana detail;

e. Pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;

f. Pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;

g. Pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi bangunan gedung; dan

h. Penyusunan petunjuk pemanfaatan bangunan gedung.

(4) Dokumen rencana teknis bangunan gedung dan rumah tinggal berupa rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang dalam dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.

(5) Dokumen perencanaan teknis harus disusun berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung, sebagaimana diatur dalam Bagian III Persyaratan Tata Bangunan dan Bagian IV Keandalan;

(6) Pengadaan jasa perencanaan teknis rumah tinggal dan bangunan gedung dilakukan melalui cara pelelangan, pemilihan langsung, penunjukan langsung atau sayembara.

(7) Hubungan kerja antara penyedia jasa perencanaan teknis dan pemilik bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 3**
**Pelaksanaan Konstruksi**

**Pasal 73**

(1) Pemegang IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas tentang:

a. saat akan dimulainya pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai;

b. saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal itu mulai dikerjakan;

c. tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.

(2) Pekerjaan mendirikan bangunan dalam IMB baru dapat mulai dikerjakan setelah Dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan lantai dasar dari permukaan jalan atau permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.

(3) Selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dalam ayat (1) Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), maka pemegang izin dapat memulai pekerjaannya.

(4) Pekerjaan mendirikan bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

**Pasal 74**

(1) Pelaksanaan konstruksi bangunan dimulai setelah pemilik memperoleh IMB.

(2) Pelaksanaan konstruksi bangunan harus berdasarkan pada dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara.

(3) Pelaksanaan konstruksi bangunan bisa berupa pembangunan baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung.

(4) Pelaksanaan konstruksi bangunan yang dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi meliputi kegiatan pemeriksaan dokumen pelaksanaan, persiapan lapangan, kegiatan konstruksi, pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi dan penyerahan hasil akhir pekerjaan.

**Pasal 75**

(1) Pemeriksanaan dokumen pelaksanaan pembangunan bangunan gedung meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi *(constructability)* dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.

(2) Persiapan lapangan meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.

(3) Kegiatan konstruksi meliputi pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan *(shop drawings)* dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan *(as built drawings)*, serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi.

(4) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Keselamatan Kerja (K3) dengan dokumen pelaksanaan.

(5) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi bangunan gedung terhadap kesesuaian

(6) Hasil akhir pekerjaan pelaksanaan konstruksi berwujud bangunan gedung yang laik fungsi, dan dilengkapi dengan dokumen pelaksanaan konstruksi gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan *(as built drawing)*, serta dokumen penyerahan hasil pekerjaan.

**Pasal 76**

(1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemegang IMB diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.

(2) Bilamana terdapat sarana yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemegang IMB.

**Pasal 77**

(1) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk menyediakan air minum yang memenuhi kesehatan lingkungan dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.

(2) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan untuk menyediakan perlengkapan Pertolongan Pertama Pada Kecelakaan (P3K) lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan dan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai bila diperlukan.

(3) Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan sekurang-kurangnya menyediakan 1 (satu) unit WC sementara, jika mempekerjakan sempai dengan 40 orang, untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 (satu) WC lagi.

**Paragraf 4**
**Pengawasan**

**Pasal 78**

(1) Pengawasan konstruksi rumah tinggal sederhana dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau oleh dinas teknis terkait.

(2) Dalam hal pengawasan dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi, lingkup pengawasan meliputi pengawasan biaya, mutu dan waktu pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung, dengan mengikuti ketentuan perundang-undangan tentang jasa konstruksi.

(3) Pemeriksaan kelaikan fungsi rumah sederhana meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

(4) Dinas teknis terkait melakukan pengawasan berkala dalam rangka pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dan berwenang untuk:

a. Memasuki dan memeriksa tempat/lokasi pembangunan setiap saat pada jam kerja.

b. Memeriksa Surat Izin Membangun Bangunan, pelaksanaan K3, ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan.

(5) Pemilik IMB wajib memberitahukan kepada Pemerintah Kota saat selesai seluruh pekerjaan mendirikan rumah tinggal sederhana.

**Pasal 79**

(1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.

(2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.

(4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

(5) Pengawasan konstruksi bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan/manajemen konstruksi dan pengawasan oleh Dinas Teknis

(6) Dinas Teknis terkait melakukan pengawasan berkala dalam rangka pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dan berwenang untuk memasuki dan memeriksa tempat/lokasi pembangunan dalam rangka tertib penyelenggaraan bangunan gedung termasuk memeriksa kelengkapan perizinan, pelaksanaan K3, *ketertiban dan kebersihan lokasi pembangunan.*

(7) Pemilik IMB wajib memberitahukan kepada Pemerintah Kabupaten saat selesai seluruh pekerjaan mendirikan bangunan gedung.

**Pasal 80**

(1) Kepala Dinas karena jabatannya menjadi pengawas bangunan dengan dibantu oleh tenaga teknik yang karena jabatannya menjadi pengawas pembantu.

(2) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan di lapangan dilakukan oleh pengawas sebagaimana ditentukan di dalam Pasal 69.

(3) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemegang IMB wajib menempatkan salinan surat IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.

(4) Petugas Dinas berwenang untuk:

a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;

b. memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan Rencana Kerja dan Syarat-syarat (RKS);

c. memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memehuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum; dan

d. memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila:

1. pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;

2. peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

**Bagian Ketiga**
**Pemanfaatan**

**Paragraf 1**
**Umum**

**Pasal 81**

(1) Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.

(2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat layak fungsi.

(3) Bupati atau pejabat yang ditunjuk menerbitkan sertifikat laik fungsi terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi oleh penyedia jasa pengawasan atau oleh Dinas Teknis sebagai prasyarat untuk dapat dimanfaatkan.

(4) Pemberian sertifikat laik fungsi bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa memungut biaya.

(5) Sertifikat laik fungsi berlaku selama 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret, serta berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan gedung lainnya.

(6) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dengan tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(7) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

**Paragraf 2**
**Sertifikat Layak Fungsi**

**Pasal 82**

(1) Setelah bangunan selesai, pemegang IMB wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
   a. berita acara pemeriksaan dari pengawasan yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
   b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan *(as built drawings); dan*
   c. fotocopy tanda pembayaran retribusi.

(2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini Kepala Dinas atas nama Bupati menerbitkan Sertifikat Fungsi Layak (SLF).

(3) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 12 hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemerikasaan.

(4) Dalam hal terjadi pelanggaran atas ketentuan IMB dan SLF, pemilik/pengguna bangunan gedung dapat dikenakan sanksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 3**
**Pemeliharaan dan Perawatan**

**Pasal 83**

(1) Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu layak fungsi.

(2) Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya agar bangunan gedung tetap layak fungsi.

(3) Pemeliharaan dan perawatan bangunan-bangunan cagar budaya diatur sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

(4) Pemilik/pengguna bangunan gedung wajib melakukan pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, halaman dan pagar halaman secara berkala agar kebersihan dan keindahan lingkungan tetap terjamin.

**Pasal 84**

(1) Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelayakan fungsi bangunan gedung.

(2) Pemilik/pengguna bangunan kepentingan umum selain memenuhi kewajiban tersebut di atas juga wajib melakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelayakan fungsi bangunan gedung.

(3) Pemeriksaan secara berkala dilakukan setiap 5 (lima) tahun sekali oleh tenaga/ konsultan ahli yang telah terakreditasi.

(4) Pemerintah Kabupaten mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala tersebut meliputi persyaratan administratif maupun teknis.

**Paragraf 4**
**Pemanfaatan Bangunan Gedung**

**Pasal 85**

(1) Pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan harus dilakukan dengan memperhatikan nilai sejarah dan keaslian bentuk serta

pengamanannya sehingga sesuai dengan fungsi semula atau dapat dimanfaatkan sesuai potensi pengembangan lain yang lebih tepat berdasarkan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Kabupaten dan/atau Pemerintah berdasarkan pertimbangan atau pendapat ahli.

(2) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang mengakibatkan perubahan atau rusaknya nilai dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(3) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan tersebut dinyatakan laik fungsi.

**Bagian Keempat**
**Pelestarian**

**Pasal 86**

(1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang telah ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi

(2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi, dilakukan oleh Pemerintah Kabupaten dan/atau Pemerintah Daerah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

(3) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

(4) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(5) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 87**

(1) Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

(2) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilestarikan.

(3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan, dilakukan oleh Pemerintah Kota dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

(4) Bangunan gedung dan lingkungan yang dilestarikan dapat berupa kesatuan atau kelompok, atau bagian-bagiannya, atau sisa-sisanya yang berumur paling sedikit 50 (lima puluh) tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

(5) Bangunan gedung dan lingkungannya yang terkena gempa/tsunami dapat dilestarikan sebagai monumen bencana gempa dan tsunami.

(6) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(7) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(8) Ketentuan mengenai pelestarian serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan diatur lebih lanjut dengan peraturan daerah.

**Pasal 88**

(1) Pelaksanaan perbaikan atas bangunan gedung dan lingkungannya hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(2) Perbaikan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 89**

(1) Pelaksanaan pemugaran atas bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

(2) Pemugaran bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.

**Bagian Kelima**
**Pembongkaran Bangunan Gedung**

**Pasal 90**

(1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
   a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
   b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya:
   c. Tidak memiliki IMB gedung; dan
   d. Tidak sesuai dengan IMB.

(2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar ditetapkan oleh Kepala Daerah berdasarkan hasil kajian teknis yang dilaksanakan secara professional, independen dan objektif.

(3) Pengkajian teknis bangunan rumah tinggal dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan.

(4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Kepala Daerah.

**Pasal 91**

(1) Apabila pemilik bangunan akan membongkar atau merobohkan bangunan, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Bupati atau pejabat yang ditunjuk.

(2) Pemilik bangunan gedung pengajukan permohonan secara tertulis untuk membongkar bangunannya dengan menyebutkan tujuan dan alasan serta melampirkan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.

(3) Rencana teknis pembongkaran bangunan gedung meliputi:
   a. gambar-gambar rencana;

b. gambar detail;

c. rencana kerja dan syarat-syarat pelaksanaan pembongkaran;

d. jadwal pelaksanaan; dan

e. rencana pengamanan lingkungan.

(4) Pelaksanaan pembongkaran yang memakai peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang telah mendapatkan sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

(5) Tata cara dan syarat-syarat untuk memperoleh Izin Merobohkan Bangunan ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

## BAB V
## TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu
### Tugas dan Fungsi Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Paragraf 1
#### Tugas dan Fungsi

#### Pasal 92

(1) Tugas dan fungsi Tim Ahli Bangunan Gedung meliputi:

a. Umum;

b. Tugas dan fungsi;

c. Prosedur pelaksanaan tugas Tim Ahli Bangunan Gedung dalam pengesahan dokumen rencana teknis bangunan gedung tertentu; dan

d. Pelaksanaan tugas Tim Ahli Bangunan Gedung lainnya.

(2) Setiap orang atau badan hukum termasuk instansi Pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan bangunan gedung tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi pedoman yang diatur dalam Qanun ini.

#### Paragraf 2
#### Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung

#### Pasal 93

Pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung meliputi:

a. Kedudukan Tim Ahli Bangunan Gedung;

b. Jangka waktu masa kerja;

c. Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung;

d. Penugasan Tim Ahli Bangunan Gedung;

e. Pembentukan berdasarkan pengelompokan tugas;

f. Tata cara pembentukan Tim Ahli Bangunan Gedung; dan

g. Database Anggota Tim Ahli Bangunan Gedung.

#### Pasal 94

(1) Tim ahli bangunan gedung ditetapkan oleh Bupati, sedangkan untuk bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh Menteri.

(2) Tim ahli bangunan gedung memiliki masa kerja satu tahun, kecuali masa kerja tim ahli bangunan gedung fungsi khusus diatur lebih lanjut oleh Menteri.

(3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung *Ad hoc*, independen, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(4) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung, yang meliputi bidang arsitektur bangunan dan perkotaan, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan/lanskap, dan tata ruang-dalam/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.

(5) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.

(6) Pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung berupa hasil penilaian/evaluasi objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klasifikasi dan bangunan gedung, termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial, dan budaya.

**Paragraf 3**
**Tata Tertib Pelaksanaan Tugas Tim Ahli Bangunan Gedung**

**Pasal 95**

Tata tertib pelaksanaan tugas meliputi:

a. Persidangan;

b. Perilaku dalam melaksanakan tugas; dan

c. Administrasi.

**Paragraf 4**
**Pembiayaan**

**Pasal 96**

(1) Pembiayaan meliputi:

a. Biaya operasional sekretariat Tim Ahli Bangunan Gedung;

b. Biaya persidangan;

c. Honorarium dan tunjangan; dan

d. Biaya perjalanan dinas

**Bagian Kedua**
**Pelaksanaan Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung**

**Pasal 97**

(1) Pelaksanaan pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung di daerah diatur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati tentang bangunan gedung yang berpedoman pada Qanun.

(2) Dalam hal daerah belum mempunyai Peraturan Bupati sebagaimana pada ayat (1) maka pelaksanaan pengaturan Tim Ahli Bangunan Gedung berpedoman pada Qanun ini.

(3) Dalam hal daerah telah mempunyai Peraturan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebelum Qanun ini diberlakukan, maka peraturan Bupati tersebut harus menyesuaikan dengan Qanun ini.

**Pasal 98**

(1) Dalam melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung, Pemerintah melakukan peningkatan kemampuan aparat pemerintah Kabupaten Aceh Tenggara maupun masyarakat dalam memenuhi ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, dan Pasal 6 untuk terwujudnya penataan bangunan gedung dan lingkungan, serta terwujudnya keandalan bangunan gedung.

(2) Dalam melaksanakan pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung, pemerintah provinsi dan pemerintah kabupaten harus mengikuti pedoman sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2.

(3) Pemerintah provinsi dalam pelaksanaan tugas dekonsentrasi melakukan pembinaan dalam penetapan kebijakan operasional pembentukan dan penugasan Tim Ahli Bangunan Gedung di kabupaten dan di wilayahnya.

**Bagian Ketiga**
**Pembinaan Teknis**

**Pasal 99**

(1) Pembinaan pelaksanaan pedoman ini dilakukan oleh Pemerintah dalam rangka meningkatkan kemampuan dan kemandirian pemerintah daerah dan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan kepada pemerintah kabupaten/kota yang dapat dilaksanakan oleh pemerintah provinsi dalam rangka pelaksanaan tugas dekonsentrasi.

**BAB VI**
**PERAN MASYARAKAT**

**Pasal 100**

(1) Peran masyarakat adalah berbagai kegiatan masyarakat, yang timbul atas kehendak dan keinginan sendiri di tengah masyarakat, untuk berminat dan bergerak dalam pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.

(2) Peran masyarakat merupakan hal yang sangat penting dalam pelaksanaan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, karena akhirnya hasil pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung adalah untuk kepentingan seluruh lapisan masyarakat.

**Pasal 101**

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat berbentuk:

(1) Memantau dan Menjaga Ketertiban Penyelenggaraan.

a. Apabila terjadi ketidaktertiban dalam pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung, masyarakat dapat menyampaikan laporan, masukan dan usulan kepada Pemerintah Kabupaten;

b. Setiap orang juga berperan dalam menjaga ketertiban dan memenuhi ketentuan yang berlaku, seperti dalam memanfaatkan fungsi bangunan gedung sebagai pengunjung pertokoan, mall, pasar dan pemanfaat tempat umum lain; dan

c. Laporan masyarakat dapat juga dilakukan melalui musyawarah *gampong* dan atau musyawarah mukim sebagai lembaga masyarakat khusus Kabupaten Aceh Tenggara.

(2) Memberikan Masukan Kepada Pemerintah Daerah

a. Memberikan masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;

b. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada pemerintah daerah terhadap penyusunan rencana tata bangunan, rencana teknis bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;

c. Penyampaian pendapat dan pertimbangan dapat melalui tim ahli bangunan gedung yang dibentuk oleh Pemerintah Kota atau melalui forum dialog dan dengar pendapat publik atau melalui musyawarah *desa/ mukim; dan*

d. Penyampaian pendapat tersebut dimaksudkan agar masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

(3) Melaksanakan Gugatan Perwakilan

a. Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum; dan

b. Gugatan perwakilan dapat dilakukan sesuai dengan peraturan perundang-undangan oleh perorangan atau kelompok orang yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan atau membahayakan.

## BAB VII
## PEMBINAAN

### Paragraf 1
### Umum

### Pasal 102

(1) Pembinaan dilakukan dalam rangka tata pemerintahan yang baik melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai kendalan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya serta terwujudnya kepastian hukum.

(2) Pengaturan dilakukan dengan pelembagaan peraturan perundang undangan, pedoman, petunjuk dan standar teknis bangunan gedung sampai dengan di daerah dan dioperasionalisasikan di masyarakat.

(3) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan yang terkait dengan bangunan gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat.

### Paragraf 2
### Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung

### Pasal 103

(1) Pemerintah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung.

### Pasal 104

(1) Pemerintah Daerah melaksanakan pembinaan penyelenggaran bangunan gedung di daerah.

(2) Pelaksanaan pembinaan oleh Pemerintah daerah berpedoman pada peraturan perundang-undangan tentang pembinaan dan pengawasan atas pemerintahan daerah.

### Pasal 105

(1) Pemberdayaan dilakukan terhadap para penyelenggara bangunan gedung dan aparat Pemerintah daerah untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban dan perannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

(2) Pemberdayaan masyarakat yang belum mampu dimaksudkan untuk menumbuhkan kepatuhan terhadap peraturan perundang-undangan bangunan gedung melalui upaya internalisasi, sosialisasi dan pelembagaan di tingkat masyarakat.

(3) Masyarakat yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung adalah masyarakat ahli, asosiasi profesi, asosiasi perusahaan, masyarakat pemilik dan pengguna bangunan gedung dan aparat pemerintah Daerah.

(4) Pemberdayaan masyarakat juga dilakukan dengan melibatkan musyawarah kute dan musyawarah mukim untuk dalam proses perencanaan dengan mengharuskan adanya persetujuan musyawarah kute atau mukim dalam permohonan IMB maupun dalam pengawasan.

(5) Pekerjaan pemberdayaan masyarakat dilakukan oleh fasilitator.

(6) Fasilitator membangun kelompok-kelompok kader masyarakat dari warga yang diorganisasikan sebagai motivator pembangunan, yang dilatih dan didampingi secara intensif.

(7) Pembangunan perumahan dan lingkungan menerapkan pendekatan pembangunan gotong royong, berbasis komunitas dan berbasis nilai.

(8) Untuk tiap lokasi pembangunan akan dikembangkan konsep bengkel konstruksi (mencakup perencanaan dan berbagai teknik pembangunan) dan bengkel bahan bangunan (mencakup pengadaan bahan dan komponen) yang dikelola oleh masyarakat sendiri dan merupakan wahana bagi masyarakat untuk belajar membangun dengan baik dan sekaligus menjadi media yang mempertemukan berbagai pihak yang peduli dengan konstruksi dan bahan bangunan.

(9) Fasilitator akan membangun jejaring dengan berbagai pihak yang terkait dengan pembangunan perumahan dan lingkungan, termasuk perguruan tinggi, LSM, dinas, asosiasi profesi, dsb.

(10)Kegiatan pemberdayaan masyarakat mencakup kegiatan:

a. Pertemuan-pertemuan/musyawarah di tingkat komunitas maupun kute;
b. Penyiapan dan pemilihan anggota kelompok;
c. Pelatihan dan bimbingan, termasuk pengadaan bahan dan media belajar;
d. Pemetaan/survai swadaya, termasuk analisis, pembuatan peta sederhana dan penulisan laporan; dan
e. Pengembangan bengkel konstruksi dan bengkel bahan bangunan di tiap kecamatan atau klaster beberapa kute yang menjadi sasaran program.

## BAB VIII
## PENERTIBAN PEMBANGUNAN

### Pasal 106

(1) Penertiban ditujukan terhadap bangunan gedung yang tidak memiliki IMB dan bangunan yang dibangun tidak sesuai dengan IMB.

(2) Pelaksanaan penertiban terhadap kegiatan pembangunan dilakukan melalui tahapan-tahapan penerbitan surat pemberitahuan untuk mengurus IMB, surat peringatan, surat perintah penghentian, penyegelan, surat perintah bongkar, dan pembongkaran.

### Pasal 107

(1) Surat Pemberitahuan untuk mengurus IMB sebagaimana dimaksud pada Pasal 98 ayat (2) dikeluarkan apabila:

a. bangunan yang dibangun tidak menyimpang dengan RTRW Kabupaten dan persyaratan teknis bangunan yang ditentukan dalam Qanun ini; dan
b. bangunan yang dibangun belum memenuhi persyaratan teknis, tetapi masih dimungkinkan untuk diperbaiki.

(2) Dalam surat pemberitahuan untuk mengurus IMB sebagaimana dimaksudkan dalam ayat (1), disertai dengan perintah penghentian sementara.

(3) Pemilik bangunan harus mengurus IMB sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak menerima Surat Pemberitahuan.

(4) Bupati memberikan peringatan tertulis kepada pemilik bangunan gedung yang tidak mengurus IMB dalam jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (3).

(5) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari setelah Surat Peringatan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) tidak diindahkan, Bupati memerintahkan pemilik bangunan untuk membongkar bangunan gedung tersebut.

(6) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari pemilik bangunan gedung tidak mengindahkan perintah bongkar dimaksudkan dalam ayat (3), Bupati berhak membongkar paksa atas biaya pemilik bangunan gedung.

**Pasal 108**

(1) Bangunan gedung yang dibangun tanpa IMB yang menyimpang dari RTRW Kabupaten atau tidak memenuhi syarat teknis bangunan gedung yang ditentukan dalam Qanun ini harus dibongkar.

(2) Bupati mengeluarkan Surat perintah pembongkaran bangunan gedung yang dimaksudkan dalam ayat (1) dengan didahului surat perintah penghentian pembangunan.

(3) Pembongkaran bangunan yang dimaksudkan dalam ayat (1) dilakukan oleh pemilik bangunan dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari sejak diterima surat perintah pembongkaran.

(4) Dalam hal pemilik bangunan tidak mengindahkan ketentuan dalam ayat (3), Bupati melakukan pembongkaran paksa atas biaya pemilik bangunan gedung.

**Pasal 109**

(1) Bangunan gedung yang dibangun menyimpang dari IMB diperintahkan untuk dihentikan dan harus disesuaikan kembali dengan persyaratan yang ditentukan dalam IMB.

(2) Dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari sejak diterima surat perintah penghentian dan penyesuaian bangunan gedung pemegang IMB tidak mengindahkan ketentuan dalam ayat (1), Bupati melakukan pembongkaran paksa atas biaya pemegang IMB.

## BAB IX
## UPAYA ADMINISTRATIF

**Pasal 110**

(1) Pemohon IMB yang merasa dirugikan dapat mengajukan keberatan kepada pejabat yang mengeluarkan atau tidak mengeluarkan keputusan sebagaimana yang diatur dalam peraturan perundang-undangan yang berlaku.

(2) Tata cara pengajuan proses keberatan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Bupati.

## BAB X
## SANKSI ADMINISTRATIF

**Pasal 111**

(1) Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi dan/atau persyaratan dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung

sebagaimana dimaksud dalam Persyaratan Pembangunan Bangunan Gedung ini, dikenakan sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif pada butir 1 di atas dapat berupa:

a. peringatan tertulis;
b. pembatasan kegiatan pembangunan bangunan gedung;
c. penghentian sementara atau tetap pekerjaan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung;
d. Penghentian sementara atau tetap pemanfaatan bangunan gedung;
e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
f. Pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
g. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; dan/ atau
i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.

(3) Selain pengenaan sanksi administratif dimaksud dalam butir 2 dapat pula dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

(4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam butir 2 dan 3, ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

## BAB XI
## KETENTUAN PIDANA

### Pasal 112

(1) Setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 73 *diancam pidana menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku*

(2) Setiap pemilik bangunan yang tidak memenuhi ketentuan pada Pasal 69 diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda paling banyak Rp. 5.000.000,- (lima juta rupiah).

## BAB XII
## KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 113

(1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu dilingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

a. Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
b. Menerima, Mencari, Mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung agar keterangan atau laporan tersebut menjdi lengkap dan jelas;
c. Meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi *atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan* dengan tindak pidana di bidang Bangunan Gedung;
d. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana dibidang Banguann Gedung;
e. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;

f. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan, dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;

g. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung;

h. Menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa identitas orang dan /atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;

i. Memotret seseorang yang berkaitan dengan tindak pidana Bangunan Gedung;

j. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;

k. Menghentikan penyidikan; dan

l. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana dibidang Bangunan Gedung menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan;

(2) Penyidik sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) memberikan dimulainya penyidikan dan penyampaikan hasil penyidikan kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

## BAB XIII
## KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 114

(1) Bagi bangunan gedung yang telah ada sebelum qanun ini berlaku yang belum *memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 3 (tiga) tahun terhitung* sejak tanggal perundangan qanun ini diwajiban telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan, dengan tetap berkewajiban menyesuaikan bangunan gedung dengan persyaratan yang diatur dalam qanun ini.

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

(3) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan sesuai dengan Rencana Tata Ruang.

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

## BAB XIV
## KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 115

Pada saat qanun ini mulai berlaku, semua peraturan perundang- undangan yang berkaitan dengan Tim Ahli Bangunan Gedung atau sejenisnya dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam qanun ini.

### Pasal 116

Qanun ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Qanun ini dengan penempatannya dalam Lembaran Kabupaten Aceh Tenggara.

Ditetapkan di : Kutacane
pada tanggal : 8-9-2014

**BUPATI ACEH TENGGARA,**

**HASANUDDIN, B**

Diundangkan di : Kutacane
pada tanggal : 8-9-2014

**SEKRETARIS DAERAH**
**KABUPATEN ACEH TENGGARA,**

**GANI SUHUD**

LEMBARAN KABUPATEN ACEH TENGGARA TAHUN 2014 NOMOR 01

**Surat Telaahan Staf Dinas Disparpora, PUPR dan Surat Bupati Aceh**

**PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGGARA**
**DINAS PARIWISATA**
**KEPEMUDAAN DAN OLAHRAGA**
*Jalan Kutacane-Blangkejeren No.345 Km.4,5 Telp.0629 (21251)*
*E-mail :Dinaspariwisataagara19@gmail.com. Kode Pos 24651*

107

**TELAAHAN STAF**

| | | |
|---|---|---|
| Kepada | : | **BUPATI ACEH TENGGARA** |
| Dari | : | Kepala Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara |
| Tanggal | : | 20 Januari 2021 |
| Nomor | : | 556/19/DISPARPORA/2021 |
| Sifat | : | Penting |
| Lampiran | : | - |
| Hal | : | Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam |

I. Pokok Persoalan : Rencana Pembangunan Lapangan Tenis Indoor dan Outdoor di Kecamatan Babusalam yang akan memakai lahan ruas jalan Kabupaten pada Program Pengembangan Kapasitas Daya Saing Keolahragaan Sub Kegiatan Koordinasi Sinkronisasi dan Pelaksanaan Penyediaan Sarana dan Prasarana Olahraga Kabupaten/Kota (2.19.03.2.01.03)

II. Dasar :
1. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;
2. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
3. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2020 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2014 Tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah;
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 03/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status Jalan;
5. Peraturan Menteri Dalam Negeri Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2016 Tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah;
6. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor : 248/KPTS/M/2015 Tetang Penetapan Ruas Jalan dalam Jaringan Jalan Primer Menurut Fungsinya Sebagai Jalan Arteri (JAP) dan Jalan Kolektor -1 (JKP-1);

III. Pra Anggapan : Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babusalam akan memakai lahan ruas jalan Kabupaten dengan Panjang 36 Meter dan Lebar 10,9 Meter.

**Tenggara**

| | | | |
|---|---|---|---|
| IV. | Fakta dan Data Yang Berpengaruh Terhadap Persoalan | : | - Sesuai dengan Rencana Kerja pada Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara bahwa pada Tahun 2021 ada rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam.<br>- Lokasi Pembangunan Lapangan Tennis yag direcanakan akan memakai Ruas Jalan Kabupaten di Kecamatan Babussalam dengan ukuran Panjang 36 Meter dan Lebar 10,9 Meter. |
| V. | Pembahasan/Analisis | : | Berdasarkan Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 Tentang Lalu Lkntas dan Angkutan Jalan (UU LLAJ) adalah Penutupan jalan akibat penggunaan jalan untuk penyelenggaraan kegiatan di luar fungsinya yang dapat dilakukan pada Jalan Nasional, Jalan Provinsi, Jalan Kabupaten/Kota dan Jalan Desa.<br>Yang dimaksud dengan "penyelenggaraan kegiatan di luar fungsinya" antara lain.<br>1. kegiatan keagamaan;<br>2. kegiatan kenegaraan;<br>3. kegiatan olahraga; dan/atau<br>4. kegiatan budaya. |
| VI. | Kesimpulan | : | Rencana Pembangunan Lapangan Tenis untuk kegiatan olahraga adalah salah satu kegiatan diluar fungsi jalan. Fungsi ini diperbolehken berdasarkan undang-undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan. |
| VII. | Saran Tindak Lanjut | : | Mengusulkan kepada Pimpinan untuk :<br>1. Menerbitkan Surat Keputusan untuk Pengalihan Rencana Lokasi Pembangunan Lapangan Tenis dari Ruas Jalan Kabupaten menjadi Aset Daerah untuk Peruntukan Sarana dan Prasarana Olahraga;<br>2. Memerintahkan Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang untuk memasukkan Ruas Jalan Kabupaten yang menjadi Rencana Lokasi Pembangunan Lapangan Tenis sebagai Daftar Lokasi yang akan dihapus statusnya dari Ruas Jalan Kabupaten.<br>3. Memerintahkan Dinas Pengelola Keuangan dan Kekayaan Daerah c.q Bidang Aset untuk memproses pengalihan Aset Daerah tersebut yang sebelumnya berstatus sebagai Ruas Jalan Kabupaten untuk dijadikan Aset Daerah.<br>4. Menerbitkan Surat Keputusan Lain yang dianggap perlu. |

**KEPALA DINAS**

**JULKIFLI, S.Pd.M.Pd**
Pembina Utama Muda (IV/c)
Nip. 197003261993031001

PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGGARA
**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG**
دينس فكرجاأن أوموم دان فنتاأن روڠ
Jalan Cut Nyak Dhien No. 199 Telp. (0629) 21074, Fax. (0629) 21460
KUTACANE 24651

## TELAAHAN STAF

Kepada Yth : **Bupati Aceh Tenggara**
Cq. Dinas Periwisata Kepemudaan dan Olah Raga Kabupaten Aceh Tenggara
Dari : Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara
Tanggal : 22 April 2021
Nomor : 600/ 095 - I /TS/PUPR/AGR/IV/2021
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten menjadi Sarana Olahraga Kabupaten.

I. Pokok Persoalan : Rencana Pembangunan Lapangan Tenis Indoor dan Outdoor di Kecamatan Babussalam yang akan memakai lahan ruas jalan Kabupaten pada Program Pengembangan Kapasitas Daya Saing Keolahragaan Sub Kegiatan Koordinasi Sinkronisasi dan Pelaksanaan penyediaan Sarana dan Prasarana Olahraga Kabupaten/Kota 2.19.03.2.01.03.

II. Dasar : Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 Tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtangan Barang Milik Negara.

**Difinisi**

Penghapusan adalah tindakan menghapus Barang Milik Negara dari daftar barang dengan menerbitkan keputusan dari pejabat yang berwenang untuk membebaskan Pengguna Barang dan/atau Kuasa Pengguna Barang dan/atau Pengelola Barang dari tanggung jawab administrasi dan fisik barang yang berada dalam penguasaannya.

**Persyaratan Penghapusan**

1. Persyaratan penghapusan Barang Milik Negara selain tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut :
   a. Memenuhi Persyaratan Teknis :
      1) secara fisik barang tidak dapat digunakan karena rusak, dan tidak ekonomis apabila diperbaiki;
      2) secara teknis barang tidak dapat digunakan lagi akibat modernisasi;
      3) barang telah melampaui batas waktu kegunaannya /kadaluarsa;
      4) barang mengalami perubahan dalam spesifikasi karena penggunaan, seperti terkikis, aus, dan lain-lain sejenisnya; atau
      5) berkurangnya barang dalam timbangan / ukuran disebabkan penggunaan / susut dalam penyimpanan / pengangkutan.
   b. Memenuhi persyaratan ekonomis, yaitu lebih menguntungkan bagi negara apabila barang dihapus, karena biaya operasional dan pemeliharaan barang lebih besar daripada manfaat yang diperoleh; atau

c. Barang hilang, atau dalam kondisi kekurangan perbendaharaan atau kerugian karena kematian hewan atau tanaman.

2. Persyaratan penghapusan Barang Milik Negara berupa tanah dan/atau bangunan adalah sebagai berikut :
   a) barang dalam kondisi rusak berat karena bencana alam atau karena sebab lain di luar kemampuan manusia (force majeure);
   b) lokasi barang menjadi tidak sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang (RUTR) karena adanya perubahan tata ruang kota;
   c) sudah tidak memenuhi kebutuhan organisasi karena perkembangan tugas;
   d) penyatuan lokasi barang dengan barang lain milik negara dalam rangka efisiensi; atau
   e) pertimbangan dalam rangka pelaksanaan rencana strategis pertahanan.

**Penghapusan Barang Milik Negara**

Penghapusan dibedakan menjadi :
1. penghapusan dari Daftar Barang Pengguna pada Pengguna Barang atau dari Daftar Barang Kuasa Pengguna pada Kuasa Pengguna Barang;
2. penghapusan dari Daftar Barang Milik Negara pada Pengelola Barang.

Keputusan Bupati Aceh Tenggara Nomor : 030/538/2014 Tanggal 02 Juli 2014 Tentang Penetapan Ruas – Ruas Jalan Menurut Statusnya Sebagai Jalan Kabupaten.

III. Pra Anggaran : Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam akan memakai lahan ruas jalan Kabupaten dengan Panjang 36 Mater dan Lebar 10,9 Meter.

IV. Fakta – Fakta yang Mempengaruhi Pokok Persoalan :
1. Sesuai degan Rencana Kerja pada Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara, bahwa pada Tahun 2021 ada Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam.
2. Lokasi Pembangunan Lapangan Tenis yang direncanakan akan memakai Ruas Jalan Kabupaten di Kecamatan Babussalam dengan ukuran Panjang 36 Meter dan Lebar 10,9 Meter.
3. Pembangunan Lapangan Tenis sesuai dengan Rencana Kerja Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara yang akan memakai lahan ruas jalan kabupaten sebagaimana yang disebutkan diatas, mengakibatkan alih fungsi, semula jalan sekunder kabupaten menjadi sarana olarahraga kabupaten.

V. Analisis dan Pembahasan :
a. Untuk terwujudnya keberhasilan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi sesuai dengan Rencana Kerja Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara, serta capaian kinerja yang diharapkan.
b. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara tidak mempunyai wewenang untuk menghambat lajunya perkembangan Program Pengembangan Kapasitas Daya Saing Keolahragaan.

c. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara dapat melengkapi data yang dimaksud apabila ada kejelasan status melalui Keputusan Bupati Aceh Tenggara Tentang Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara.

d. Dengan adanya Keputusan Bupati dimaksud, Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara akan melengkapi data penghapusan atau pemindahtanganan aset jalan kabupaten menjadi sarana olahraga kabupaten, untuk mendukung pelaksanaan tugas pokok dan fungsi Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam pada Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara.

VI. Kesimpulan dan Saran :

1. Kesimpulan;

a. Kejelasan status pemanfaat/pengguna ruas jalan kabupaten menjadi sarana olahraga kabupaten sebagai **Barang Milik Daerah** sangat menentukan keberhasilan pelaksanaan tugas pokok dan fungsi dan capaian kinerja Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara.

b. Status ruas jalan yang dimaksud adalah Ruas Jalan **Pulonas – Pulo Latong – Jalan Kenari – Jalan Tusam Nomor Ruas Jalan 183 dengan Panjang Ruas Jalan Fungsional 2,5 Km di Kecamatan Babussalam.**

2. Saran;

a. Keberadaan Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam, menjadi sangat penting dan strategis dalam mendukung keberhasilan pelaksanaan sebagai tugas pokok dan fungsi Dinas Pariwisata Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara, oleh karena itu perlu dilakukan pemindahtanganan pemanfaatan ruas jalan kabupaten menjadi sarana olah raga kabupaten melalui Keputusan Bupati Aceh Tenggara.

b. Menindaklanjuti pemindahan pemanfaatan dimaksud, maka Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara selaku pemanfaat/pengguna ruas jalan sebelumnya perlu :

- Mengajukan usulan pemanfaatan dan pemindahtanganan ruas jalan kabupaten kepada Sekretaris Daerah Kabupate Aceh Tenggara selaku Pengelola Barang Milik Daerah untuk disetujui.
- Menyerahkan pemanfaatan ruas jalan kecamatan kepada Bupati Aceh Tenggara untuk ditetapkan.

c. Apabila Bapak setuju, terlampir disampaikan Surat Bupati Aceh Tenggara kepada Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara tentang pecepatan pemindahtanganan pemanfaatan Ruas Jalan Kabupaten untuk dimanfaatkan oleh Dinas Pariwisata Kepemudaaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara dalam melaksanakan Program Pengembangan Kapasitas Daya Saing Keolahragaan

Sub Kegiatan Koordinasi Sinkronisasi dan Pelaksanaan Penyediaan Sarana dan Prasarana Olahraga kabupaten/Kota (2.19.03.2.01.03).

VII. Penutup : Demikian Telaahan Staf ini disampaikan kepada Bapak, dan mohon persetujuan dan arahan Bapak, Terimakasih.

*Kutacane, tanggal tersebut diatas*

**KEPALA**

**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG**

**KABUPATEN ACEH TENGGARA**

PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGGARA
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG

**H. RASID EFENDI, ST, MAP**

Pembina TK-I (IV/b)

NIP. 19750402 200112 1 001

**BUPATI ACEH TENGGARA**

Nomor : 028/ 439 / 2021
Sifat : Penting
Lampiran : -
Perihal : **Persetujuan Alih Fungsi Barang Milik Daerah**

Kutacane, 22 April 2021
Kepada Yth ;
Kepala Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga Kabupaten Aceh Tenggara
di
Tempat

Sehubungan dengan Telaahan Staf Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga Nomor: 556/79/DISPAPORA/2021 Hal : Rencana Pembangunan Lapangan Tenis di Kecamatan Babussalam dan Telaahan Staf Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Nomor : 600/095.1/TS/PUPR/AGR/IV/2021 Hal : Alih Fungsi Ruas Jalan Kabupaten menjadi Sarana Olahraga Kabupaten, dengan ini diberitahukan bahwa permohonan pengalihan Barang Milik Daerah berupa Tanah Jalan Kabupaten yang mana Pengguna Barangnya adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penata Ruang menjadi Barang Milik Daerah Dinas Pariwisata, Pemuda dan Olah Raga diperuntukan Sarana dan Prasarana Olah Raga, mengenai pemakaian lahan ruas jalan Kabupaten dengan Panjang 36 Meter dan Lebar 10,9 Meter sebagaimana tercantum dalam lampiran surat ini, prinsipnya dapat disetujui.

Guna tertib administrasi pengelolaan barang milik daerah, untuk berpedoman pada Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 19 Tahun 2016 tentang Pedoman Pengelolaan Barang Milik Daerah, dengan ketentuan sebagai berikut :

1. Pengguna Barang Lama melakukan serah terima barang milik daerah kepada Pengguna Barang Baru yang selanjutnya dituangkan dalam Berita Acara Serah Terima (BAST).
2. Pengguna Barang Lama melakukan penghapusan terhadap barang milik daerah yang telah dialihkan dari daftar barang pada pengguna Barang berdasarkan surat keputusan penghapusan barang.
3. Pengguna Barang dalam penatausahaan barang milik daerah melakukan pencatatan berdasarkan persetujuan Bupati, Berita Acara Serah Terima (BAST) dan keputusan penghapusan barang milik daerah.

Demikian untuk menjadi perhatian dan terimakasih

Bupati Aceh Tenggara,

**H. Raidin Pinim**

**Tembusan Yth;**

1. Ketua DPRK Aceh Tenggara di Kutacane
2. Sekretaris Daerah Kabupaten Aceh Tenggara di Kutacane selaku Pengelola BMD;
3. Inspektur Kab. Aceh Tenggara di Kutacane;
4. Badan Pengelolaan Keuangan Daerah Kabupaten Aceh Tenggara di Kutacane;
5. Pertinggal;

PEMERINTAH KABUPATEN ACEH TENGGARA

# SEKRETARIAT DAERAH KABUPATEN

Jln. Iskandar Muda No. 4 Telp. (0629) 21029 – 21030
Kutacane Kode Pos 25651

## BERITA ACARA SERAH TERIMA BARANG

Nomor : 900/ 44 /2021

Pada Hari ini Kamis Tanggal Dua Puluh Dua Bulan April Tahun Dua Ribu Dua Puluh Satu, Kami yang bertanda tangan di bawah ini :

| | |
|---|---|
| Nama | : **H. RASID EFENDI, ST., M.AP** |
| NIP. | : 19750402 200112 1 001 |
| Pangkat/Gol | : Pembina TK-I (IV/b) |
| Jabatan | : Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Aceh Tenggara |

Menyerahkan Secara Parsial Barang Milik Negara (BMN) Ruas Jalan Kabupaten :

| | |
|---|---|
| Nomor Ruas | : 183 |
| Nama Ruas | : Pulonas-Pulo Latong-Jl. Kenari-Jl. Tusam |
| Alih Fugsi Parsial | : 36 Meter x 10,9 Meter. |

Kepada Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara :

| | |
|---|---|
| Nama | : **JULKIFLI, S.Pd., M.Pd** |
| NIP. | : 197003261993031001 |
| Pangkat/Gol | : Pembina Utama Muda (IV/c) |
| Jabatan | : Kepala Dinas Pariwisata, Kepemudaan dan Olahraga Kabupaten Aceh Tenggara |

Untuk dipergunakan sebagai lahan Pembangunan Lapangan Tenis Kecamatan Babussalam Kabupaten Aceh Tenggara.

Demikian Berita Acara Serah Terima ini dibuat dengan sebenarnya untuk dapat dipergunakan sebagaimana mestinya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

| YANG MENERIMA: | YANG MENYERAHKAN : |
|---|---|
| KEPALA DINAS | KEPALA DINAS |
| PARIWISATA, KEPEMUDAAN DAN OLAHRAGA KABUPATEN ACEH TENGGARA | PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG KABUPATEN ACEH TENGGARA |
| **JULKIFLI, S.Pd.M.Pd** | **H. RASID EFENDI, ST., M.AP** |
| Pembina Utama Muda (IV/c) | Pembina TK-I (IV/b) |
| Nip. 197003261993031001 | NIP. 19750402 200112 1 001 |

Mengetahui :
An. BUPATI ACEH TENGGARA
SEKRETARIS DAERAH,

**MHD. RIDWAN, SE., M.Si**
Pembina Utama Madya (IV/d)
NIP. 19651208 199703 1 004

# REKAPITULASI
## PERKIRAAN HARGA PEKERJAAN

Ruas Jalan : Pulonas - Pulo Latong - Jalan Kenari - Jalan Tusam (183)
Lokasi : Kec. Babussalam Kab. Aceh Tenggara

| No. Divisi | Uraian | Jumlah Harga Pekerjaan (Rupiah) |
|---|---|---|
| 4 | Divisi 4. Pelebaran Perkerasan Dan Bahu Jalan | 8.984.539,27 |
| 5 | Divisi 5. Pekerjaan Perkerasan Berbutir | 32.774.023,07 |
| 6 | Divisi 6. Pekerjaan Perkerasan Aspal | 63.733.528,11 |
| 7 | Divisi 7. Struktur | 65.992.309,09 |
| 8 | Divisi 8. Pengembalian Kondisi Dan Pekerjaan Minor | 1.866.898,16 |
| (A) | Jumlah Harga Pekerjaan ( *termasuk Biaya Umum dan Keuntungan* ) | 173.351.297,70 |
| (C) | Jumlah Total Harga Pekerjaan = (A) + (B) | 173.351.297,70 |
| (D) | Jumlah Dibulatkan | 173.351.000,00 |

Kutacane, April 2021
**KEPALA**
**DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG**
**KABUPATEN ACEH TENGGARA**

DINAS PEKERJAAN UMUM DAN PENATAAN RUANG ACEH TENGGARA

**H. RASID EFENDI, ST, MAP**
NIP. 19750402 200112 1 001

# DAFTAR KUANTITAS DAN HARGA

Ruas Jalan : Pulonas - Pulo Latong - Jalan Kenari - Jalan Tusam (183)
Lokasi : Kec. Babussalam Kab. Aceh Tenggara

| No. Mata Pembayaran | Uraian Pekerjaan | Satuan | Perkiraan Kuantitas | Harga Satuan (rupiah) | Jumlah Harga - Harga (rupiah) |
|---|---|---|---|---|---|
| a | b | c | d | e | f = (d x e) |
| | **DIVISI 4. PELEBARAN PERKERASAN DAN BAHU JALAN** | | | | |
| 4.2.(2a) | Lapis Pondasi Agregat Kelas B | $M^3$ | 10,80 | 831.901,78 | 8.984.539,27 |
| | **Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 4** *(masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)* | | | | **8.984.539,27** |
| | **DIVISI 5. PEKERJAAN PERKERASAN BERBUTIR** | | | | |
| 5.1.(1) | Lapisan Pondasi Agregat Kelas A | $M^3$ | 37,80 | 867.037,65 | 32.774.023,07 |
| | **Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 5** *(masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)* | | | | **32.774.023,07** |
| | **DIVISI 6. PEKERJAAN PERKERASAN ASPAL** | | | | |
| 6.1 (1)(a) | Lapis Resap Pengikat Aspal Cair | Liter | 214,20 | 17.984,57 | 3.852.293,95 |
| 6.3(6a) | Laston Lapis Antara (AC-BC) | Ton | 34,78 | 1.637.912,65 | 56.960.050,16 |
| 6.3.(8) | Bahan Anti Pengelupas | Kg | 58,42 | 50.000,00 | 2.921.184,00 |
| | **Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 6** *(masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)* | | | | **63.733.528,11** |
| | **DIVISI 7. STRUKTUR** | | | | |
| 7.1 (8) | Beton Mutu Rendah fc'15 MPa | $M^3$ | 23,76 | 2.777.454,09 | 65.992.309,09 |
| | **Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 7** *(masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)* | | | | **65.992.309,09** |
| | **DIVISI 8. PENGEMBALIAN KONDISI DAN PEKERJAAN MINOR** | | | | |
| 8.4.(1) | Marka Jalan Termoplastik | $M^2$ | 10,37 | 180.063,48 | 1.866.898,16 |
| | **Jumlah Harga Pekerjaan DIVISI 8** *(masuk pada Rekapitulasi Perkiraan Harga Pekerjaan)* | | | | **1.866.898,16** |

**Wawancara Dengan Warga Masyarakat Plonas**



