



PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH

NOMOR 29 TAHUN 2011

TENTANG

**PEDOMAN IZIN BANGUNAN TERHADAP BANGUNAN GEDUNG
YANG TELAH DIBANGUN DAN DIMANFAATKAN**

WALI KOTA BANDA ACEH,

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Ketentuan Pasal 97 Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029, terhadap bangunan yang telah ada atau berdiri sebelum disahkan Qanun ini, dapat diberikan izin bangunan sesuai dengan fungsi bangunan tersebut;
 - b. bahwa untuk terselenggaranya penerbitan Izin Bangunan dan tertibnya penataan pembangunan sesuai dengan intensitas pemanfaatan ruang terhadap bangunan yang telah dibangun dan telah dimanfaatkan, maka dipandang perlu mengatur Izin Bangunan terhadap bangunan yang telah dibangun dan dimanfaatkan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a dan huruf b, perlu menetapkan dalam suatu peraturan walikota.
- Mengingat :
1. Undang–Undang Nomor 8 (Drt) Tahun 1956, tentang pembentukan Daerah Otonom Kota-kota Besar dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1092);
 2. Undang–Undang Nomor 28 Tahun 2002, tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan lembaran Negara Nomor 4247);
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kalinya dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 4. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 123, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4441);
 5. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2006 tentang Pemerintahan Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 62 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4633);

6. Undang.....

6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4725);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1983, tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Banda Aceh (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1983 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3247);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 58 Tahun 2005 tentang Pengelolaan Keuangan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 140);
9. Peraturan Pemerintahan Nomor 79 Tahun 2005, tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593)
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
12. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor: 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
13. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 10 Tahun 2004, tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 11 Seri E Nomor 03);
14. Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banda Aceh Tahun 2009-2029 (Lembaran Daerah Kota Banda Aceh Tahun 2009 Nomor 04 Seri E Nomor 01);
15. Peraturan Walikota Banda Aceh Nomor 15 Tahun 2011 tentang Tata Cara dan Syarat-syarat Pengurusan Izin Mendirikan Bangunan.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN WALIKOTA BANDA ACEH TENTANG PEDOMAN IZIN BANGUNAN TERHADAP BANGUNAN GEDUNG YANG TELAH DIBANGUN DAN DIMANFAATKAN**

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam peraturan ini yang dimaksud dengan:

1. Kota adalah Kota Banda Aceh.
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Banda Aceh.
3. Walikota adalah Walikota Banda Aceh.
4. Dinas Teknis adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah (SKPD) yang berkaitan dengan penjelasan dan pertimbangan teknis terhadap kelayakan suatu bangunan gedung.
5. Ruang Milik Jalan yang selanjutnya disebut RUMIJA adalah merupakan ruang sepanjang jalan yang dibatasi oleh lebar dan tinggi tertentu yang dikuasai oleh Pembina Jalan dengan suatu hak tertentu sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

6. Jalan.....

6. Jalan Raya Utama yang berfungsi sebagai Arteri Primer (Regional), adalah merupakan jalan-jalan raya yang sedikit sekali mempunyai jalan keluar-masuk ke daerah atau ke pekarangan kanan-kirinya dan berfungsi menghubungkan daerah-daerah dan kota-kota satu sama lainnya, dan yang juga melewati bagian luar kota-kota itu.
7. Jalan Utama yang berfungsi sebagai Jalan Arteri Sekunder, adalah jalan-jalan di dalam wilayah Kota, yang menghubungkan lalu-lintas atau pusat kegiatan dalam Kota dan dibatasi jalan keluar masuk ke kanan dan kiri dan menyalurkan lalu-lintas campuran yang berat.
8. Jalan Kolektor, adalah jalan yang menghubungkan bagian-bagian utama di dalam Kota atau sebagai penghubung dengan jalan-jalan utama di dalam Kota.
9. Jalan Lokal/Jalan Lingkungan, merupakan jalan yang melayani suatu lingkungan atau yang menghubungkan suatu lingkungan dengan jalan kolektor.
10. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disebut GSB adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas lahan yang dikuasai, batas tepi jalan atau Rumija, sungai dan pantai, antar masa bangunan lainnya, rencana saluran, jaringan listrik tegangan tinggi, jaringan pipa gas dan sebagainya.
11. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disebut GSJ adalah jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu masa bangunan terhadap batas tepi jalan.
12. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
13. Izin Bangunan yang selanjutnya disebut IB adalah izin terhadap bangunan yang telah berdiri dan dimanfaatkan bangunannya.
14. Surat Izin Bangunan yang selanjutnya disebut SIB adalah surat keputusan yang diberikan oleh Walikota tentang Izin Bangunan.
15. Bangunan gedung yang telah dibangun dan dimanfaatkan adalah bangunan gedung yang konstruksinya telah selesai dan telah dimanfaatkan sesuai fungsi bangunan tersebut.

BAB II MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud peraturan ini adalah :
 - a. memonitor, mengevaluasi dan mengendalikan pertumbuhan pembangunan; dan
 - b. memberikan status hukum yang sah kepada setiap bangunan yang telah berdiri.
- (2) Peraturan ini bertujuan untuk :
 - a. mewujudkan tertib pembangunan;
 - b. sinkronisasi tata bangunan terhadap tata ruang; dan
 - c. meningkatkan Pendapatan Asli Daerah (PAD).

BAB III
KETENTUAN IZIN BANGUNAN

Pasal 3

- (1) Bangunan gedung yang telah selesai dibangun yang dapat diberikan IB adalah bangunan yang didirikan sebelum berlakunya Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009.
- (2) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan bangunan yang sudah berdiri dan atau sudah layak untuk dimanfaatkan bangunannya.
- (3) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan IB apabila memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan yang berlaku
- (4) Setiap pemohon IB terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan Surat Pernyataan bahwa bangunan tersebut didirikan sebelum berlakunya Qanun Kota Banda Aceh Nomor 4 Tahun 2009.
- (5) Surat Pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum pada Lampiran I Peraturan ini.

Pasal 4

- (1) Terhadap bangunan gedung yang bagian bangunannya berada dalam GSB dapat diberikan IB dalam batas yang wajar.
- (2) Batas yang wajar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terhadap besaran luas bangunan yang dapat diberikan IB adalah minimum sebesar 60% (enam puluh persen) dari keseluruhan luas pertapakkan bangunan.

Pasal 5

- (1) Perhitungan besaran luas bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) hanya berlaku terhadap bagian yang bersisian dengan jalan.
- (2) Terhadap bagian bangunan gedung yang berbatasan langsung dengan persil tetangga dapat diberikan izin apabila telah mendapatkan persetujuan tetangga yang diketahui oleh Geuchik setempat.

Pasal 6

- (1) Persyaratan teknis permohonan IB terhadap bangunan gedung berlantai 3 (tiga) dan berlantai 4 (empat) yang sudah ada dan dimanfaatkan harus melampirkan gambar desain lengkap, foto bangunan, serta surat pernyataan mengenai dampak kegagalan konstruksi bangunan.
- (2) Format surat pernyataan mengenai dampak kegagalan konstruksi bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang diatur dalam Peraturan Walikota Nomor 15 Tahun 2011.
- (3) Terhadap bangunan yang sudah ada yang bermasalah dengan lingkungan sekitarnya, dan atau bangunan gedung di atas 4 (empat) lantai, maka permohonan IB terhadap bangunan tersebut harus terlebih dahulu melalui keputusan rapat Tim Teknis yang terdiri dari beberapa unsur SKPD terkait.

(4) Khusus

- (4) Khusus untuk bangunan gedung di atas 4 (empat) lantai disamping mengikuti ketentuan pada ayat (1) dan ayat (2), juga harus melampirkan hasil kajian kelayakan konstruksi bangunan oleh lembaga resmi yang bertanggung jawab terhadap bangunan tersebut.

BAB IV
BESARAN LUAS BANGUNAN GEDUNG
YANG DAPAT DIBERIKAN IZIN BANGUNAN

Pasal 7

- (1) Klasifikasi bangunan gedung yang terkena GSB terdiri dari :
- a. Bangunan gedung yang berada pada jalan utama kota, yaitu pada Jalan Arteri Primer dan Jalan Arteri Sekunder;
 - b. Bangunan gedung yang berada pada jalan penghubung yang menghubungkan jalan lokal/lingkungan dengan jalan kolektor, yaitu pada Jalan Kolektor;
 - c. Bangunan gedung yang berada pada jalan dalam wilayah kota dan lingkungan permukiman, yaitu pada Jalan Lokal dan Jalan Lingkungan.
- (2) Bangunan gedung terkena GSB yang berada pada jalan utama kota dan jalan kolektor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat diberikan IB apabila bagian bangunan yang berada dalam GSB maksimum sebesar 50% (lima puluh persen) dari besaran GSB yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana Rumija pada lokasi bangunan tersebut;
- (3) Bangunan gedung terkena GSB yang berada pada jalan lokal dan jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dapat diberikan IB apabila bagian bangunan yang berada dalam GSB maksimum sebesar 70% (tujuh puluh persen) dari besaran GSB yang telah ditetapkan sesuai dengan rencana Rumija pada lokasi bangunan tersebut;

Pasal 8

- (1) Bangunan gedung yang berada dalam GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dapat diberikan IB sesuai dengan bagian bangunan yang memenuhi persyaratan tata ruang dan tata bangunan.
- (2) Bangunan gedung yang berada dalam GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan retribusi sebesar bagian pertapakan bangunan yang diizinkan.
- (3) Terhadap bangunan gedung fungsi usaha yang bagian pertapakan bangunannya berada dalam GSB harus bersedia melepaskan hak atas tanah dan pertapakan bangunan serta membongkar bagian bangunan yang berada dalam GSB tersebut apabila suatu saat diperlukan untuk kepentingan umum.
- (4) Setiap pemilik bangunan fungsi usaha yang mengajukan permohonan IB terhadap bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus membuat surat pernyataan bersedia melepaskan hak atas tanah dan

pertapakan

pertapakan bangunan serta membongkar bagian bangunan yang berada dalam GSB.

- (5) Surat pernyataan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum pada Lampiran II Peraturan ini.

BAB V ATURAN PERALIHAN

Pasal 9

- (1) Pemilik bangunan dapat terlebih dahulu meminta pertimbangan teknis kepada Dinas Teknis sebelum mengajukan permohonan IB.
- (2) Ketentuan ini tidak berlaku terhadap bangunan gedung yang didirikan pada Terusan Jalan T.P.Nyak Makam.

BAB VI PENUTUP

Pasal 10

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan menempatkannya dalam Berita Daerah Kota Banda Aceh.

ditetapkan di Banda Aceh
pada tanggal 27 Juni 2011 M
25 Rajab 1432 H

WALIKOTA BANDA ACEH,

CAP/DTO

MAWARDY NURDIN

Diundangkan di Banda Aceh
pada tanggal 27 Juni 2011 M
25 Rajab 1432 H

**SEKRETARIS DAERAH KOTA
BANDA ACEH**

CAP/DTO

T. SAIFUDDIN, TA

BERITA DAERAH KOTA BANDA ACEH TAHUN 2011 NOMOR 29