

**PERATURAN DAERAH KOTA BINJAI
NOMOR 9 TAHUN 2011**

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BINJAI,

- Menimbang : a. bahwa dengan perkembangan Kota Binjai yang semakin pesat seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi, sehingga perlu pengaturan, pengendalian, pembinaan dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 9 Drt Tahun 1956 tentang Pembentukan Daerah Otonom Kota-kota Kecil dalam Lingkungan Propinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Republik Indonesia Tahun 1956 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 1092);
2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 2013);
3. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 3209);
4. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75 Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 3318);
5. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23 Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 3469);
6. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27 Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 3470);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);

8. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
9. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Perundangan-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
10. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
11. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
12. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
13. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
14. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
15. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 2009 tentang Kesehatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Indonesia Republik Indonesia Nomor 5063);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 10 Tahun 1986 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Binjai, Kabupaten Daerah Tingkat II Langkat dan Kabupaten Daerah Tingkat II Deli Serdang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1986 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3322);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

20. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Lindung;
21. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1991 tentang Penggunaan Tanah Bagi Pembangunan Kawasan Industri;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah;
23. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2006 tentang Prosedur Penyusunan Produk Hukum Daerah;
24. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2006 tentang Lembaran Daerah dan Berita Daerah;
25. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan;

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BINJAI
dan
WALIKOTA BINJAI**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN.**

**BAB I
KETENTUAN UMUM
Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini, yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Binjai.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan Tugas Pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Walikota, dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah, yang selanjutnya disingkat DPRD, adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Binjai.
5. Walikota adalah Walikota Binjai.
6. Dinas adalah Dinas Tata Ruang, Perumahan dan Permukiman Kota Binjai.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang, Perumahan dan Permukiman Kota Binjai.
8. Badan adalah suatu bentuk badan usaha meliputi Perseroan Terbatas, Perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah, dengan nama dan bentuk apapun, Persekutuan Perkumpulan, Firma, Kongs, Yayasan atau Organisasi yang sejenis, Lembaga Dana Pensiun, dan Bentuk Badan Usaha lainnya.
9. Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas untuk melaksanakan suatu tugas dengan surat perintah tugas oleh Kepala Dinas.
10. Pedoman teknis adalah acuan teknis yang merupakan penjabaran lebih lanjut dari Peraturan Pemerintah dalam bentuk ketentuan teknis penyelenggaraan bangunan gedung.

11. Standar teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
12. Pemohon adalah orang atau badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan yang mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung kepada pemerintah kabupaten/kota, kecuali Provinsi DKI Jakarta adalah pemerintah provinsi, atau kepada pemerintah, untuk bangunan gedung fungsi khusus.
13. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang ditetapkan Walikota, meliputi bangunan gedung, non gedung, menara dan rangka reklame.
14. Izin Mendirikan Media Reklame selanjutnya IMMR adalah izin untuk mendirikan atau membuat atau memasang media/bangunan dalam rangka penyelenggara.
15. NJOP adalah suatu nilai untuk menetapkan besarnya Pajak Bumi dan Bangunan yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.
16. Garis Sempadan Jalan selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota yang merupakan tempat batas untuk tempat batas untuk pendirian pagar bangunan.
17. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota.
18. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
19. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota.
20. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
23. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Perencanaan teknis adalah proses membuat gambar teknis bangunan gedung dan kelengkapannya yang mengikuti tahapan prarencana, pengembangan rencana dan penyusunan gambar kerja yang terdiri atas: rencana arsitektur, rencana struktur, rencana mekanikal/elektrikal, rencana tata ruang luar, tata ruang-dalam/interior serta rencana spesifikasi teknis, rencana anggaran biaya, dan perhitungan teknis pendukung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.
25. Pertimbangan teknis adalah pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung yang disusun secara tertulis dan profesional terkait dengan pemenuhan persyaratan teknis bangunan gedung baik dalam proses pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
26. Persetujuan rencana teknis adalah pernyataan tertulis tentang telah dipenuhinya seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung yang telah dinilai/dievaluasi.
27. Pengesahan rencana teknis adalah pernyataan hukum dalam bentuk pembubuhan tanda tangan pejabat yang berwenang serta stempel/cap resmi, yang menyatakan kelayakan dokumen yang dimaksud dalam persetujuan tertulis atas pemenuhan seluruh persyaratan dalam rencana teknis bangunan gedung dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung.
28. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota dalam keseluruhan.
29. Lingkungan Bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada lingkungan tertentu.
30. Lingkungan bangunan gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.

31. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
32. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten/Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
33. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
34. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
35. Keterangan Rencana Kabupaten/Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
36. Surat Izin Peruntukan dan Penggunaan Tanah (SIPPT) adalah dokumen yang diterbitkan oleh gubernur, bupati/walikota untuk dapat memanfaatkan bidang tanah dengan batas minimum luas tertentu, sebagai pengendalian peruntukan lokasi.
37. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar dan memperbaiki, mengganti, seluruh atau sebagian bangunan.
38. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan.
39. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya sebagian atau seluruhnya berada diatas 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.
40. Bangunan gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
41. Bangunan gedung untuk kepentingan umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha maupun sosial dan budaya.
42. Bangunan gedung fungsi khusus adalah bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional, atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
43. Bangun-bangunan adalah suatu bangunan yang bersifat permanen, semi permanen, dan darurat yang didirikan seluruhnya atau sebagian diatas atau dibawah permukaan tanah, bertumpu pada konstruksi batu-batu landasan ataupun diatas /dibawah perairan.
44. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian mulai dari permukaan tanah atau lantai dasar dengan 4 lantai, paling tinggi 16 m.
45. Bangunan tinggi I adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai 8 lantai, paling tinggi 40 m.
46. Bangunan tinggi II adalah bangunan yang mempunyai ketinggian 9 lantai keatas atau lebih dari 40 m.
47. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping terhadap batas perkarangan.
48. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping.
49. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan.
50. Bangunan darurat adalah bangunan yang peruntukannya sementara dan umur bangunan tidak lebih dari 2 (dua) tahun.
51. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang sebagian konstruksi utamanya dinyatakan permanen dan umur bangunannya dinyatakan kurang dari 15 (lima belas) tahun.
52. Bangunan Permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton atau kayu atau baja atau bahan lain yang umur bangunan dinyatakan lebih dari 25 (dua lima) tahun.
53. Bangunan petak adalah bangunan yang salah satu atau lebih dindingnya dipakai bersama dan dinding lainnya mempunyai jarak terhadap batas perpetakkan.

54. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi.
55. Pemborong adalah orang atau badan yang melaksanakan kegiatan yang membangun atau penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin.
56. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang, sekelompok ahli, badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya.
57. Perancah adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan.
58. Pagar proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengaman proyek selama masa pelaksanaan.
59. Pagar pekarangan adalah pagar yang merupakan batas perpetakan yang sesuai dengan rencana Kota.
60. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
61. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
62. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana.
63. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung dan upaya penegakan hukum.
64. Pemberdayaan adalah kegiatan untuk menumbuhkembangkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran para penyelenggara bangunan gedung dan aparat pemerintah daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
65. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
66. Pengaturan adalah penyusunan dan pelembagaan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung sampai di daerah dan operasionalisasinya di masyarakat.
67. Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan dalam rangka mewujudkan tata pemerintahan yang baik sehingga setiap penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan.
68. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
69. Klasifikasi bangunan gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung sebagai dasar pemenuhan tingkat persyaratan administratif dan persyaratan teknisnya. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
70. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi.
71. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
72. Pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
73. Pelestarian adalah kegiatan pemeliharaan, perawatan serta pemugaran, bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
74. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebahagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarannya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelalaian fungsi bangunan gedung.
75. Laik fungsi adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan.

76. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
77. Bangunan gedung umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
78. Bangunan gedung khusus adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengeolalan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
79. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.
80. Dengar pendapat publik adalah forum dialog yang diadakan untuk mendengarkan dan menampung aspirasi masyarakat baik berupa pendapat, pertimbangan maupun usulan dari masyarakat umum sebagai masukan untuk menetapkan kebijakan pemerintah daerah/Pemerintah dalam penyelenggaraan bangunan gedung.
81. Gugatan perwakilan adalah gugatan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang diajukan oleh satu orang atau lebih yang mewakili kelompok dalam mengajukan gugatan untuk kepentingan mereka sendiri dan sekaligus mewakili pihak yang dirugikan yang memiliki kesamaan fakta atau dasar hukum antara wakil kelompok dan anggota kelompok yang dimaksud.
82. Retribusi pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung adalah dana yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota, kecuali Provinsi DKI Jakarta oleh pemerintah provinsi, atas pelayanan yang diberikan dalam rangka pembinaan melalui penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan, pemeriksaan dan penatausahaan proses penerbitan Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
83. Retribusi administrasi izin mendirikan bangunan gedung adalah dana yang dipungut oleh pemerintah kabupaten/kota, kecuali Provinsi DKI Jakarta oleh pemerintah provinsi atas pelayanan yang diberikan untuk biaya proses administrasi yang meliputi pemecahan dokumen Izin Mendirikan Bangunan Gedung, pembuatan duplikat/copy, pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung, dan/atau perubahan non teknis lainnya.
84. Indeks terintegrasi atau terpadu adalah bilangan hasil korelasi matematis dari indeks parameter-parameter fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan gedung, sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi.
85. Penyedia jasa konstruksi bangunan gedung adalah orang perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya.
86. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
87. Instansi teknis pembina penyelenggaraan bangunan gedung di daerah adalah dinas atau bidang yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung di kabupaten/kota, kecuali Provinsi DKI Jakarta adalah di provinsi.

BAB II
ASAS DAN TUJUAN
Pasal 2

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan dan pembinaan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang sesuai dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB III FUNGSI BANGUNAN GEDUNG Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kota Binjai, meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, fungsi khusus, *serta fungsi ganda/campuran*.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi Keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Masjid, Gereja, Pura, Wihara dan Kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi Bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh Menteri.
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (8) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam peraturan daerah tentang rencana tata ruang wilayah kota.
- (9) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan.
- (10) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (9) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintahan Daerah.

BAB IV KLASIFIKASI BANGUNAN Pasal 5

- (1) Menurut fungsinya bangunan di wilayah Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya;
 - e. khusus;
 - f. ganda/campuran.
- (2) Menurut kompleksitas, klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. sederhana;
 - b. tidak sederhana;
 - c. khusus.

- (3) Menurut permanensi, klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. darurat;
 - b. semi permanen;
 - c. permanen.
- (4) Menurut risiko kebakaran, klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. rendah;
 - b. sedang;
 - c. tinggi.
- (5) Menurut zonasi gempa, klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Zona I / minor;
 - b. Zona II / minor;
 - c. Zona III / sedang;
 - d. Zona IV / sedang;
 - e. Zona V / kuat;
 - f. Zona VI / kuat.
- (6) Menurut lokasi (kepadatan bangunan gedung), klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. renggang;
 - b. sedang;
 - c. padat.
- (7) Menurut ketinggian bangunan gedung, klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut :
 - a. rendah;
 - b. sedang;
 - c. tinggi.
- (8) Menurut kepemilikan, klasifikasi parameter bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. negara/yayasan;
 - b. perorangan;
 - c. badan usaha swasta.
- (9) Menurut waktu penggunaan, bangunan di Kota diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. sementara jangka pendek;
 - b. sementara jangka menengah;
 - c. tetap.

BAB V
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG
Bagian Pertama
Umum
Pasal 6

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus memiliki izin penggunaan sesuai ketentuan yang berlaku.

- (5) 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 Daerah sesuai kondisi sosial dan budaya setempat.

Bagian Kedua
Persyaratan dan Administrasi
Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif, yang meliputi :
 - a. status terhadap hak atas tanah, atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah, atau air;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - c. IMB.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah wajib mendata bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.
- (4) Ketentuan mengenai izin mendirikan bangunan gedung, kepemilikan, dan pendataan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 8

Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagai mana dimaksud dalam Pasal 7 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 dalam Pasal 7 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan, termasuk pendaftaran bangunan gedung, dilakukan pada saat proses perizinan mendirikan bangunan gedung dan secara periodik, yang dimaksudkan untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung, memberikan kepastian hukum tentang status kepemilikan bangunan gedung, dan sistem informasi.
- (3) Berdasarkan pendataan bangunan gedung, sebagai pelaksanaan dari asas pemisahan horizontal, selanjutnya pemilik bangunan gedung memperoleh surat keterangan kepemilikan bangunan gedung dari pemerintah daerah.
- (4) Dalam hal terdapat pengalihan hak kepemilikan bangunan gedung, pemilik yang baru wajib memenuhi ketentuan yang diatur dalam ketentuan yang berlaku.

Pasal 10

- (1) Bangunan gedung harus diselenggarakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan.
- (2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan bangunan dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kota, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.
- (3) Orang, badan/lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung di wilayah kota diwajibkan mengajukan permohonan kepada Walikota untuk mendapatkan IMB.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan
Paragraf 1
Peruntukan dan Intensitas Bangunan
Pasal 11

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
 - a. rencana tata ruang wilayah kota;
 - b. rencana tata ruang kota;
 - c. rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada huruf (1) merupakan peruntukan utama, sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar konsultasi dengan Dinas.
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya pada Dinas.
- (4) Keterangan atau ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, dan garis sempadan bangunan.
- (5) Dalam hal rencana-rencana tata ruang dan tata bangunan belum ada, Walikota dapat memberikan pertimbangan atas ketentuan yang diperlukan, dengan tetap mengadakan peninjauan seperlunya terhadap rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada di daerah.

Pasal 12

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam koefisien dasar bangunan (KDB) sesuai dengan 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) Ketentuan yang besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau yang diatur dalam rencana tata bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang sudah mempunyai, atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB paling tinggi 60% (enam puluh perseratus).

Pasal 13

- (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) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 14

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/ lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), apabila tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/pagar.
- (3) Penentuan garis sempadan bangunan ditentukan dalam Peraturan Walikota berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah paling rendah 2 (dua) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Garis terluar suatu tristik/overstock yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap atau suatu tristik/overstock harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (7) Dilarang menempatkan lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah paling berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 15

- (1) Koefisien Dasar Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan kelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana tata ruang kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH paling tinggi 30% (tiga puluh perseratus).

Pasal 16

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan rencana tata ruang.
- (2) Untuk masing-masing yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian paling tinggi bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas dengan mempertimbangkannya lebar jalan , fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta kelestarian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 17

Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun ditepi pantai/danau/sungai, disesuaikan dengan Peraturan Daerah Provinsi Sumatera Utara Nomor 5 Tahun 1992 yang mengatur hal tersebut.

Pasal 18

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Ketentuan mengenai penampilan bangunan gedung tata ruang dalam, keseimbangan dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 19

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan.
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar > 50 m, pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Walikota setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi dan merusak lingkungan.

Paragraf 2

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 20

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan pada bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 3

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 21

- (1) Persyaratan Tata Bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Dalam penyusunan RTBL Pemerintah Daerah akan mengikut sertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) RTBL disusun berdasarkan yang telah ditetapkan akan ditinjau kembali setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan/kawasan, menindaklanjuti secara rinci tata ruang dalam perwujudan kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Bagian Keempat

Persyaratan Keadaan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Persyaratan Keselamatan

Pasal 22

- (1) Persyaratan keselamatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.
- (2) Persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan.
- (3) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya kebakaran melalui sistem proteksi pasif dan/atau proteksi aktif.
- (4) Persyaratan kemampuan bangunan gedung dalam mencegah bahaya petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kemampuan bangunan gedung untuk melakukan pengamanan terhadap bahaya petir melalui sistem penangkal petir.

Pasal 23

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mall, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya atau kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku, yaitu :
 - a. Standar Nasional Indonesia (SNI) SKBI tentang Pencegahan dan Penanggulangan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Rumah dan Gedung;
 - b. ketentuan atas standar lain yang berlaku.

Pasal 24

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh perseratus).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya seperti yang dipersyaratkan dalam Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengecualian dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 2 Persyaratan Kesehatan Pasal 25

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 26

- (1) Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota.
- (2) Apabila hal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mungkin dilakukan, oleh karena belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lainnya yang ditentukan oleh Kepala Dinas.
- (3) Saluran air hujan :
 - a. dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan;
 - b. saluran tersebut diatas harus mempunyai ukuran yang cukup besar dan kemiringan yang cukup untuk dapat mengalirkan saluran air hujan dengan baik;
 - c. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.

- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 27

- (1) Sistem sanitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan kebutuhan sanitasi yang harus disediakan di dalam dan di luar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih, pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Sistem sanitasi pada bangunan gedung dan lingkungannya harus dipasang sehingga mudah dalam pengoperasian dan pemeliharannya, tidak membahayakan serta tidak mengganggu lingkungan.
- (3) Ketentuan mengenai sistem sanitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.

Pasal 28

- (1) Setiap pembuangan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diharuskan memperlengkapi dengan tempat/kotak/lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (2) Dalam hal pada lingkungan di Daerah perkotaan yang merupakan kotak-kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung untuk diangkut oleh Petugas Dinas Kebersihan.
- (3) Dalam hal jauh dari kotak sampah induk Dinas Kebersihan maka sampah-sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (4) Perencanaan dan instalasi tempat pembangunan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 29

- (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 dibuka sesuai dengan kebutuhan dan 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 perseratus) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat.
- (7) Penempatan kipas angin sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar atau sebaliknya.
- (8) Apabila digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 30

- (1) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat.

- (2) Bangunan gedung tempat tinggal, pelayanan kesehatan, pendidikan, dan bangunan pelayanan umum lainnya harus mempunyai bukaan untuk pencahayaan alami.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dengan Peraturan Walikota berpedoman Peraturan Pemerintah.

Paragraf 3
Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas
Pasal 31

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari dan didalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan didalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum untuk meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah serta fasilitas komunikasi dan informasi.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai mengenai kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 32

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 33

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.
- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan penggunaan sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3) dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 34

- (1) Akses evaluasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (2) harus disediakan dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana maksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 35

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal 31 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 36

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal (tangga, dan atau escalator, dan atau lift);
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas bagi penyandang cacat;
 - f. sarana penyelamatan.

Bagian Kelima Persyaratan Bangunan Gedung Fungsi Khusus Pasal 37

Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung fungsi khusus, selain harus memenuhi ketentuan dalam Bagian Kedua, Bagian Ketiga, Bagian Keempat pada Bab ini, juga harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis khusus yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.

BAB VI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG Bagian Pertama Umum Pasal 38

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.

- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam BAB V Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam BAB V, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

**Bagian Kedua
Pembangunan
Pasal 39**

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik ditanah milik sendiri maupun ditanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung diatas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Pasal 40

- (1) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 41

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m (lima ratus meter) atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik sesuai dengan peraturan yang berlaku.

**Bagian Ketiga
Pemanfaatan
Pasal 42**

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6.
- (3) Pemeliharaan perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Keempat
Pelestarian
Pasal 43**

- (1) Bangunan gedung dari lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya yang dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemerintah daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan, perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) 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.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi yang berlaku.

**Bagian Kelima
Pembongkaran Bangunan dan Bangun-Bangunan
Pasal 44**

- (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 dan izin mendirikan Media Reklame.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaan menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuknya.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi yang berlaku.

**Bagian Keenam
Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung
Pasal 44A**

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak:
 - a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis bangunan gedung yang telah memenuhi persyaratan;
 - b. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan perizinan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
 - c. mendapatkan surat ketetapan bangunan gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
 - d. mendapatkan insentif sesuai dengan peraturan perundangundangan dari Pemerintah Daerah karena bangunannya ditetapkan sebagai bangunan yang harus dilindungi dan dilestarikan;
 - e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat izin tertulis dari Pemerintah Daerah;
 - f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundangundangan apabila bangunannya dibongkar oleh Pemerintah Daerah atau pihak lain yang bukan diakibatkan oleh kesalahannya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:

- a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi persyaratan yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
- b. memiliki IMB;
- c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis yang telah disahkan dan dilakukan dalam batas waktu berlakunya izin mendirikan bangunan;
- d. meminta pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis bangunan gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan.

Pasal 44B

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai hak :
 - a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan bangunan gedung;
 - b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan/atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
 - c. mendapatkan keterangan tentang ketentuan persyaratan keandalan bangunan gedung;
 - d. mendapatkan keterangan tentang ketentuan bangunan gedung yang laik fungsi;
 - e. mendapatkan keterangan tentang bangunan gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik dan pengguna bangunan gedung mempunyai kewajiban:
 - a. memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsinya;
 - b. memelihara dan/atau merawat bangunan gedung secara berkala;
 - c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan bangunan gedung;
 - d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi bangunan gedung.
 - e. memperbaiki bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi;
 - f. membongkar bangunan gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, atau tidak memiliki izin mendirikan bangunan, dengan tidak mengganggu keselamatan dan ketertiban umum.

BAB VII PERAN MASYARAKAT Pasal 45

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dapat :
 - a. memantau dan menjaga ketertiban dan penyelenggaraan;
 - b. memberi masukan kepada Pemerintah Daerah dalam menyempurnakan Peraturan, pedoman dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangun bangunan gedung tertentu dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB VIII PEMBINAAN Pasal 46

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

- (2) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam melaksanakan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) melakukan pemberdayaan masyarakat yang belum mampu untuk memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam BAB V Peraturan Daerah ini.
- (4) Ketentuan mengenai pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), ayat (2), ayat (3) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IX
PERIZINAN BANGUNAN
Bagian Pertama
Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)
Paragraf 1
Arahan Perencanaan
Pasal 47

Sebelum mengajukan Permohonan IMB, permohonan harus minta keterangan tentang arahan perencanaan secara cuma-cuma kepada Dinas tentang rencana-rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi :

- a. jenis/peruntukan bangunan;
- b. luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. garis sempadan yang berlaku;
- e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
- f. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- g. persyaratan-persyaratan bangunan;
- h. persyaratan bangunan, pelaksanaan dan pengawasan bangunan;
- i. hal-hal lain yang dipandang perlu.

Paragraf 2
Tata Cara Mengajukan
Permohonan Izin Mendirikan Bangunan/Mengubah Bangunan
Pasal 48

- (1) Permohonan IMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Lembar isian Permohonan IMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.
- (3) Permohonan IMB harus dilampiri dengan :
 - a. gambar situasi;
 - b. gambar rencana bangunan;
 - c. gambar struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai);
 - d. surat pernyataan bermaterai dari pemohon, kecuali untuk non hunian dibutuhkan rekomendasi pembangunan dari Lurah yang bersangkutan dan diketahui oleh Camat yang bersangkutan;
 - e. foto copy pemohon;
 - f. salinan atau foto copy kepemilikan tanah/surat keterangan lurah tentang situs kepemilikan tanah;
 - g. surat akta jual beli apabila bangunan tersebut sudah dijualbelikan;
 - h. foto copy izin pemanfaatan ruang bagi bangunan non-hunian;
 - i. persetujuan/izin pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya;
 - j. foto copy tanda pembayaran Pajak Bumi dan Bangunan (PBB) tahun berjalan;
 - k. hal-hal lain yang dianggap perlu.
- (4) Permohonan IMB bagi pengembang perumahan selain harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) , juga harus melampirkan :
 - a. foto copy surat izin pemanfaatan ruang;
 - b. foto copy persetujuan prinsip Walikota;

- c. rekomendasi upaya pengelolaan lingkungan/ upaya pemantauan lingkungan.
- 5) Permohonan IMB bagi perusahaan kawasan industri selain harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) , juga harus melampirkan :
 - a. foto copy surat izin pemanfaatan ruang;
 - b. foto copy persetujuan prinsip Walikota;
 - c. foto copy Akte Pendirian perusahaan bagi yang berstatus badan hukum;
 - d. rencana tata bangunan dan prasaranan kawasan industri;
 - e. rekomendasi Amdal atau UKL/UPL seperti disyaratkan.
- (6) Permohonan IMB bagi Bangunan Menara untuk Antena Transmisi dan/atau bangunan tinggi selain harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) , juga harus melampirkan ::
 - a. foto copy izin prinsip Walikota;
 - b. foto copy Surat Izin Pemanfaatan Ruang;
 - c. surat dukungan dari warga setempat;
 - d. surat pernyataan kesediaan mematuhi Peraturan Menteri Informasi dan Komunikasi Nomor 02/PER/M.KOMINFO/3/2008 tentang Pedoman Pembangunan dan Penggunaan Menara Bersama Telekomunikasi;
 - e. data konstruksi tower;
 - f. Laporan Final Soil Investigasi (daya dukung tanah).

Pasal 49

- (1) Dinas mengadakan pemeriksaan Permohonan IMB yang diajukan terhadap syarat-syarat administrasi teknik menurut ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Pemeriksaan terhadap Permohonan IMB dan lampirannya tidak dipungut biaya.
- (3) Dinas memberikan tanda terima Permohonan IMB apabila semua persyaratan administrasi telah dipenuhi.
- (4) Dalam jangka waktu 2 (dua) sampai dengan 6 (enam) hari kerja setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (2), Dinas menetapkan besarnya retribusi yang wajib dibayar berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau menolak Permohonan IMB yang diajukan karena tidak memenuhi persyaratan teknik.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (3), untuk Permohonan IMB yang memenuhi persyaratan teknik.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (7) Untuk PIMB yang ditolak, harus diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku atau petunjuk-petunjuk yang diberikan Dinas, kemudian untuk diajukan kembali;

Paragraf 3

Peraturan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 50

- (1) IMB diberikan paling lambat 3 (tiga) bulan setelah dilakukan Surat Izin Sementara.
- (2) Surat IMB ditandatangani oleh Walikota atau pejabat yang berwenang yang ditunjuk Walikota.
- (3) IMB hanya berlaku kepada nama yang tercantum dalam surat IMB.
- (4) Pemohon yang belum memulai pelaksanaan pekerjaannya selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah berlakunya IMB maka Surat IMB batal dengan sendirinya.
- (5) Perubahan nama pada surat IMB dikenakan bea balik nama sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat bersifat sementara kalau dipandang perlu oleh Walikota dan diberikan jangka waktu paling lama 1 (satu) tahun.

Pasal 51

Permohonan IMB ditolak apabila :

- a. bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan sesuai dengan BAB V Peraturan Daerah ini;
- b. persyaratan/ketentuan dimaksud dalam Pasal 48 tidak terpenuhi;
- c. bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam rencana umum tata ruang wilayah Kota Binjai;
- d. bangunan mengganggu atau mempeburuk lingkungan sekitarnya;
- e. bangunan mengganggu lalu lintas aliran air/air hujan cahaya atau bangun-bangunan yang telah ada;
- f. sifat bangunan tidak sesuai dengan lingkungan sekitarnya;
- g. tanah bangunan untuk kesehatan (hygienic) tidak mengizinkan;
- h. rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
- i. adanya keberatan yang diajukan pihak lain atau masyarakat yang dibenarkan oleh Pemerintah;
- j. pada lokasi tersebut sudah ada rencana Pemerintah Daerah;
- k. bertentangan dengan Undang-Undang, Peraturan Pemerintah atau peraturan lainnya yang tingkatnya lebih tinggi dari Peraturan Daerah ini.

Pasal 52

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) tidak diperlukan dalam hal :

- a. membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² (satu meter bujursangkar) dengan sisi terpanjang mendaftar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- b. membongkar bangunan yang menurut pertimbangan Kepala Dinas tidak membahayakan;
- c. pemeliharaan/perbaikan bangunan dengan tidak merubah denah konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat izin;
- d. mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman-taman dengan syarat-syarat sebagai berikut :
 1. ditempatkan di halaman belakang;
 2. luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan Pasal 37 Peraturan Daerah ini.
- e. membuat kolam hias taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman perkarangan rumah;
- f. membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen;
- g. mendirikan Bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Walikota untuk paling lama 1 (satu) bulan;
- h. mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh ijin selama mendirikan suatu bangunan.

Pasal 53

Bagi siapapun dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. tidak mempunyai Surat IMB;
- b. menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut IMB;
- c. menyimpang dari rencana bangunan yang menjadi dasar pemberian IMB;
- d. menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- e. mendirikan bangunan di atas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

Pasal 54

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila :

- a. syarat-syarat administratif tidak terpenuhi;
- b. syarat teknis tidak terpenuhi;
- c. peruntukan pola ruang tidak sesuai dengan permohonan.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan / Mengubah Bangunan

Pasal 55

- (1) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemohon IMB dapat diwajibkan untuk menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang mengelilingi dengan pintu rapat.
- (2) Apabila terdapat sarana kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pembinaan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

Pasal 56

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang IMB diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.
- (3) Pemegang IMB diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga dengan jumlah yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang IMB diwajibkan sekurang-kurangnya menyediakan 1 (satu) WC sementara apabila mempekerjakan sampai dengan 40 (empat puluh) orang pekerja, untuk 40 orang ke-2, ke-3 dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1(satu) WC lagi.

Paragraf 5

Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 57

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) 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 Satuan (RKS);
 - c. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan kesempatan/kesehatan umum;
 - 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 Kedua
Permohonan Merobohkan Bangunan
Pasal 58

- (1) Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan :
 - a. rapuh;
 - b. membahayakan keselamatan umum;
 - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.
- (3) Sebelum mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan Kepada Dinas yang meliputi :
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. cara merobohkan bangunan;
 - d. hal-hal yang dianggap perlu.

Pasal 59

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan.
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku bagi :
 - a. bangunan sederhana;
 - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :
 - a. sistem merobohkan bangunan;
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 60

- (1) Permohonan Merobohkan Bangunan harus diajukan secara tertulis kepada Walikota oleh Perorangan atau Badan/Lembaga dengan mengisi formulir yang telah disediakan.
- (2) Formulir isian ebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 61

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas Permohonan Merobohkan Bangunan yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat Permohonan Merobohkan Bangunan diajukan.
- (2) Dinas memberikan tanda terima Permohonan Merobohkan Bangunan apabila persyaratan administrasi terpenuhi.
- (3) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 62

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan tata cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Pasal 63

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan tugas.
- (2) Petugas berwenang :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan;
 - b. memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi;
 - c. melarang perlengkapan, peralatan dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi para pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

Bagian Ketiga
Pemutihan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
Pasal 64

- (1) Setiap bangunan yang sudah didirikan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini dan belum memiliki (IMB) dan secara teknis memenuhi persyaratan ketentuan-ketentuan bangunan wajib melaksanakan pemutihan IMB.
- (2) Pemutihan IMB meliputi juga Pemutihan IMB bersyarat.
- (3) Pemutihan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1), diberikan setelah bangunan dimaksud dihitung secara teknis dan minimal telah berusia 5 (lima) tahun pada saat permohonan diajukan, sedangkan bangunan yang usianya kurang dari 5 (lima) tahun, izinnya disamakan dengan permohonan IMB baru.
- (4) Syarat-syarat pemutihan IMB ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Bagian Keempat
Ketentuan Retribusi
Pasal 65

Untuk setiap pemberian Izin Mendirikan Bangunan dan Bangun-bangunan dikenakan retribusi sesuai ketentuan Peraturan Daerah yang berlaku.

Bagian Kelima
Sanksi Administrasi
Pasal 66

- (1) Surat Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dapat dicabut kembali apabila :
 - a. IMB diberikan itu ternyata didasarkan atas keterangan-keterangan yang keliru/palsu;
 - b. pembangunannya tidak sesuai/menyimpang dari rencana yang dilaksanakan;
 - c. IMB digunakan tidak sesuai dengan pemanfaatannya;
 - d. pembangunannya tidak dilaksanakan dalam waktu 6 (enam) bulan setelah IMB diterbitkan.
- (2) Tata cara pencabutan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.
- (3) Dalam jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d belum melaksanakan pekerjaan, yang bersangkutan dapat mengajukan permohonan perpanjangan dengan ketentuan :
 - a. pemohon beritikad baik;
 - b. dalam jangka waktu paling lambat 1 (satu) bulan sebelum habis batas waktunya, pemohon mengajukan perpanjangan kepada Walikota;
 - c. pemohon wajib membayar biaya perpanjangan.

BAB XI
KETENTUAN PIDANA
Pasal 67

- (1) Pelanggaran atas ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam dipidana kurungan selama-lamanya 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 10.000.000,- (sepuluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah pelanggaran.

BAB XII
KETENTUAN PENUTUP
Pasal 68

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kota Binjai Nomor 14 Tahun 2007 tentang Izin Mendirikan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 69

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai pelaksanaannya akan ditetapkan lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 70

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini, dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Binjai.

Ditetapkan di Binjai
pada tanggal 20 Januari 2011

WALIKOTA BINJAI,

dto

H. M. IDAHAM, SH, M.Si

Diundangkan di Binjai
pada tanggal 20 Januari 2011

SEKRETARIS DAERAH KOTA BINJAI,

dto

Drs. H. IQBAL PULUNGAN, SH, M.AP

LEMBARAN DAERAH KOTA BINJAI TAHUN 2011 NOMOR 9

**PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BINJAI
NOMOR 9 TAHUN 2011
TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN**

I. UMUM

Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pengaturan dan pembinaan bangunan gedung bertujuan untuk :

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang sesuai dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Dengan laju perkembangan Kota Binjai yang semakin pesat seiring dengan kemajuan ilmu pengetahuan dan teknologi diperlukan pengaturan, pembinaan pengendalian dan pengawasan atas kegiatan mendirikan bangunan guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.

Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksudkan untuk pengendalian dan pemanfaatan bangunan gedung di wilayah Kota Binjai, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan.

Pokok-pokok materi yang diatur dalam Peraturan Daerah ini meliputi fungsi bangunan gedung, klasifikasi bangunan, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pembinaan bangunan gedung oleh Pemerintah Daerah serta perizinan bangunan.

Secara ketentuan Pidana diatur juga tentang sanksi administrasi didalam Peraturan Daerah ini.

I. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1
Cukup jelas.

Pasal 2
Cukup jelas.

Pasal 3
Cukup jelas.

Pasal 4
Cukup jelas.

Pasal 5
Cukup jelas.

Pasal 6
Cukup jelas.

Pasal 7
Cukup jelas.

Pasal 8
Cukup jelas.

Pasal 9
Cukup jelas.

Pasal 10
Cukup jelas.

Pasal 11
Cukup jelas.

Pasal 12
Cukup jelas.

Pasal 13
Cukup jelas.

Pasal 14
Cukup jelas.

Pasal 15
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Cukup jelas.

Pasal 22
Cukup jelas.

Pasal 23
Cukup jelas.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.

Pasal 28
Cukup jelas.

Pasal 29
Cukup jelas.

Pasal 30
Cukup jelas.

Pasal 31
Cukup jelas.

Pasal 32
Cukup jelas.

Pasal 33
Cukup jelas.

Pasal 34
Cukup jelas.

Pasal 35
Cukup jelas.

Pasal 36
Cukup jelas.

Pasal 37
Cukup jelas.

Pasal 38
Cukup jelas.

Pasal 39
Cukup jelas.

Pasal 40
Cukup jelas.

Pasal 41
Cukup jelas

Pasal 42
Cukup jelas.

Pasal 43
Cukup jelas.

Pasal 44
Cukup jelas.

Pasal 44 A
Cukup jelas.

Pasal 44 B
Cukup jelas.

Pasal 45
Cukup jelas.

Pasal 46
Cukup jelas.

Pasal 47
Cukup jelas.

Pasal 48
Cukup jelas.

Pasal 49
Cukup jelas.

Pasal 50
Cukup jelas.

Pasal 51
Cukup jelas.

Pasal 52
Cukup jelas.

Pasal 53
Cukup jelas.

Pasal 54
Cukup jelas.

Pasal 55
Cukup jelas.

Pasal 56
Cukup jelas.

Pasal 57
Cukup jelas.

Pasal 58
Cukup jelas.

Pasal 59
Cukup jelas.

Pasal 60
Cukup jelas.

Pasal 61
Cukup jelas.

Pasal 62
Cukup jelas.

Pasal 63
Cukup jelas.

Pasal 64
Cukup jelas.

Pasal 65
Cukup jelas.

Pasal 66
Cukup jelas.

Pasal 67
Cukup jelas.

Pasal 68
Cukup jelas.

Pasal 69
Cukup jelas.

Pasal 70
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BINJAI TAHUN 2011 NOMOR 8