

# PEMERINTAH DAERAH KOTA KOTAMOBAGU

## PERATURAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU NOMOR 33 TAHUN 2008

### TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA KOTAMOBAGU,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka penertiban dan penataan bangunan, agar sesuai dengan rencana umum Tata Ruang Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan Gedung dalam Kota Kotamobagu;
  - b. bahwa untuk penataan dan pengendalian pemanfaatan ruang yang cenderung meningkat seiring dengan perkembangan kota;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana pada huruf a dan huruf b diatas perlu menetapkan Peraturan Daerah.
- Mengingat :
1. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  2. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
  3. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) Sebagaimana telah diubah dengan Undang-undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah menjadi Undang-undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 108, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
  4. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4548);
  5. Undang-undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 2007 tentang Pembentukan Kota Kotamobagu (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 6, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4680);
  6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 Tentang Pembagian Urusan Pemerintah antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintahan Daerah Kabupaten /Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82);
- ★

Dengan Persetujuan Bersama

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA KOTAMOBAGU**

dan

**WALIKOTA KOTAMOBAGU**

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**BAB I**

**KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

**Pengertian**

Dalam Peraturan daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Kotamobagu
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsure penyelenggara Pemerintah Daerah
3. Kepala Daerah selanjutnya disebut Walikota adalah Walikota Kota Kotamobagu
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Lembaga Perwakilan Rakyat Daerah Sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
5. Dinas adalah Dinas Pekerjaan Umum Daerah Kota Kotamobagu.
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Pekerjaan umum Raerah Kota Kotamobagu.
7. Bangunan adalah Konstruksi Teknik yang ditanam atau diletakkan atau melayang dalam suatu lingkungan secara tetap sebagian atau seluruhnya diatas atau dibawah permukaan tanah dan atau perairan yang berupa bangunan gedung dan atau bukan gedung.
8. Bangunan gedung adalah bangunan yang didalamnya digunakan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya.
9. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun
10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan diantara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.
11. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
12. Kapling/ pekarangan adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan pemerintah daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan bangunan.
13. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut.
14. Mengubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
15. Merobohkan bangunan ialah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan atau konstruksi.
16. Garis sempadan ialah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan as jalan, tepi sungai atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kapling/ pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
17. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/ pekarangan.
18. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/ pekarangan. Tinggi bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah dimana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan.

Pasal 2  
Klasifikasi Bangunan

- (1) Menurut fungsinya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan rumah tinggal dan sejenisnya
  - b. Bangunan pelayanan umum
  - c. Bangunan perdagangan dan jasa
  - d. Bangunan Industri
  - e. Bangunan pergudangan
  - f. Bangunan kelembagaan/ Perkantoran
  - g. Bangunan transportasi
  - h. Bangunan Keagamaan
  - i. Bangunan Khusus
- (2) Menurut umurnya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan permanen
  - b. Bangunan Semi permanen
  - c. Bangunan sementara
- (3) Menurut wilayahnya, bangunan di Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan di kota klasifikasi I
  - b. Bangunan di kota klasifikasi II
  - c. Bangunan di kota klasifikasi III
  - d. Bangunan dikawasan khusus/ tertentu
  - e. Bangunan di Pedesaan
- (4) Menurut lokasinya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu
  - a. Bangunan ditepi jalan utama
  - b. Bangunan ditepi jalan arteri
  - c. Bangunan ditepi jalan kolektor
  - d. Bangunan ditepi jalan antar lingkungan (Kota)
  - e. Bangunan ditepi jalan lingkungan
  - f. Bangunan ditepi jalan Desa
  - g. Bangunan ditepi jalan setapak
- (5) Menurut Ketinggiannya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai)
  - b. Bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai)
  - c. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas)
- (6) Menurut luasnya, bangunan diwilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut :
  - a. Bangunan dengan luas <100 m<sup>2</sup>
  - b. Bangunan dengan luas 100 - 500 m<sup>2</sup>
  - c. Bangunan dengan luas 500 – 1000 m<sup>2</sup>
  - d. Bangunan dengan luas > 1000 m<sup>2</sup>
- (7) Menurut statusnya, bangunan di wilayah Kota Kotamobagu diklasifikasikan sebagai berikut:
  - a. Bangunan Pemerintah
  - b. Bangunan Swasta



**BAB II**  
**PERSYARATAN BANGUNAN DAN LINGKUNGAN**  
**Bagian Pertama**  
**Persyaratan Umum**

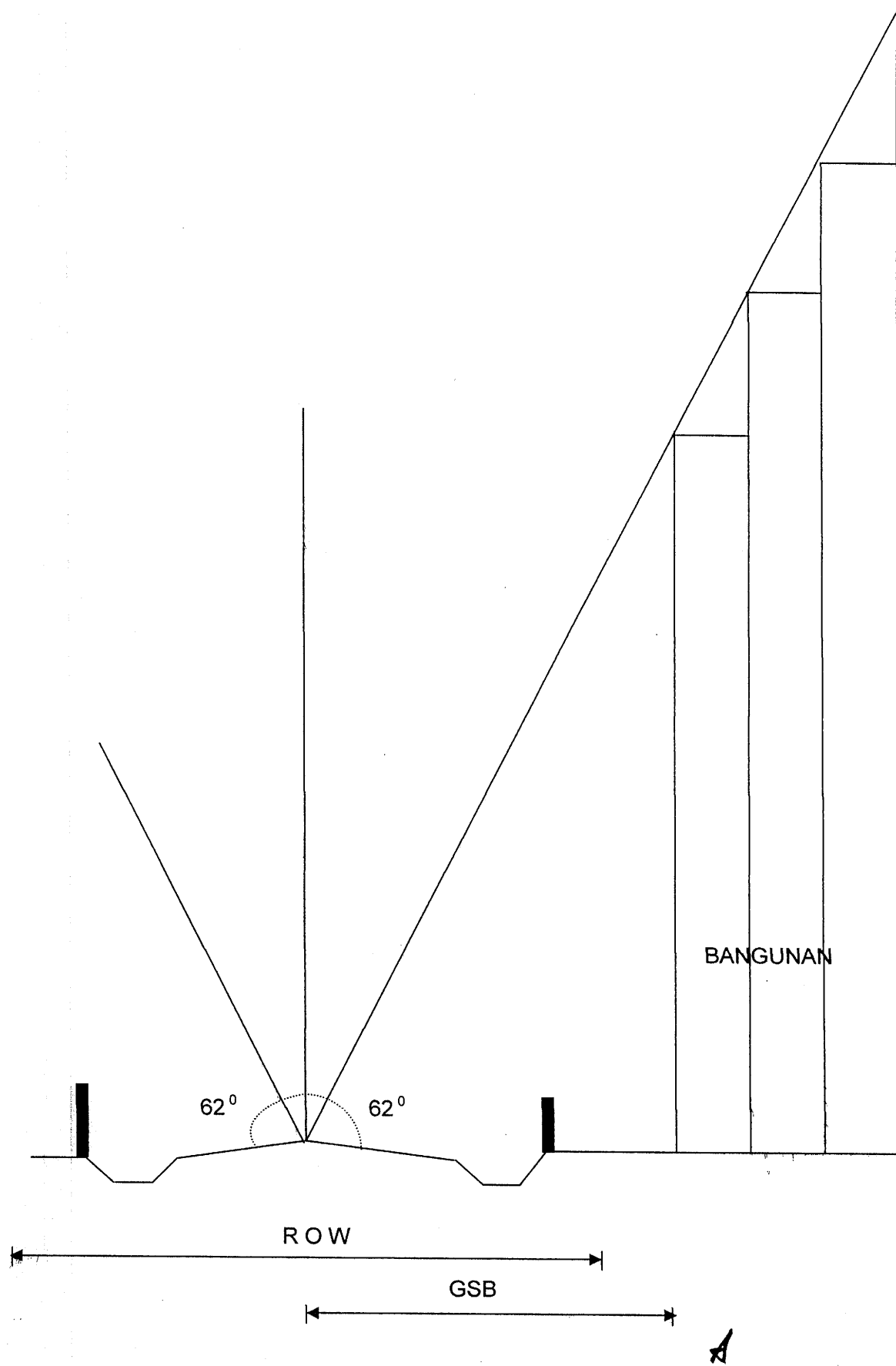
**Pasal 3**

- (1). Bangunan harus dibangun sesuai dengan fungsi yang ditetapkan yang sesuai dengan peruntukan lokasi yang ditetapkan dalam rencana Tata Ruang.
- (2). Setiap Bangunan yang akan dibangun harus digambar perletakkannya pada lokasi dalam bentuk gambar situasi.
- (3). Gambar situasi bangunan yang telah disetujui walikota atau Pejabat yang berwenang menjadi kelengkapan IMB.
- (4). Gambar situasi perletakan bangunan harus menurut penjelasan tentang :
  - a. Bentuk kapling/ pekarangan yang sesuai dengan peta Badan Pertanahan Nasional.
  - b. Fungsi Bangunan
  - c. Nama jalan menuju ke kapling dan sekeliling kapling
  - d. Peruntukan bangunan sekeliling kapling.
  - e. Letak bangunan di atas kapling.
  - f. Garis sempadan bangunan.
  - g. Arah mata angin.
  - h. Skala gambar.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Bangunan**

**Pasal 4**  
**Garis Sempadan**

- (1). Garis Sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/ tepi sungai/ tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan/ lebar sungai/ kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kapling/ kawasan.
- (2). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) dihitung dari tepi jalan/ pagar.
- (3). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1) untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 meter dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.
- (4). Untuk lebar jalan/ sungai yang kurang dari 5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter, letak garis sempadan adalah 2,5 meter dihitung dari tepi jalan/ pagar
- (5). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain minimal 2 meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (6). Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (7). Garis Sempadan untuk Bangunan Gedung yang dibangun ditepi Danau/Sungai apabila tidak ditentukan lain adalah sebesar 50 M;
- (8). Besarnya Garis Sempadan Danau/Sungai diluar tersebut diatas ditetapkan oleh walikota setelah mendengar pertimbangan para ahli.
- (9). Jarak bangunan bertingkat tiga (tiga lantai) keatas terhadap as jalan ditentukan menurut garis singgung seperti gambar berikut:



#### Pasal 5

- (1). Garis sempadan pagar terluar yang berbatasan dengan jalan ditentukan berimpit dengan batas terluar daerah milik jalan.
- (2). Garis pagar disudut persimpangan jalan ditentukan dengan serongan/ lengkungan atas dasar fungsi dan peranan jalan.
- (3). Tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan ditentukan maksimum 1,5 meter dari permukaan halaman/ trotoar dengan bentuk transparan atau tembus pandang.

#### Pasal 6

- (1). Garis sempadan jalan masuk ke kapling bilamana tidak ditentukan lain adalah berimpit dengan batas terluar garis pagar.
- (2). Pembuatan jalan masuk harus mendapat izin dari walikota atau Pejabat yang berwenang.

#### Pasal 7

- (1). Teras/ Balkon tidak dibenarkan menggunakan dinding sebagai ruang tertutup.
- (2). Balkon Bangunan tidak dibenarkan mengarah/ menghadap ke kapling tetangga.
- (3). Garis terluar balkon bangunan tidak melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

#### Pasal 8

- (1). Garis terluar suatu teritis/ oversteck yang menghadap kearah tetangga tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (2). Apabila garis sempadan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu teritis/ oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (3). Dilarang menempatkan lobang angin/ ventilasi/ jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.

#### Pasal 9

##### Jarak antar Bangunan

- (1). Jarak antar Masa blok bangunan satu lantai yang satu dengan yang lainnya dalam satu kapling atau antara kapling minimum adalah 3 meter.
- (2). Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/ blok bangunan dengan bangunan disekitarnya sekurang-kurangnya 6 (enam) meter dan 3 (tiga) meter dengan batas kapling.
- (3). Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa blok bangunan yang satu dengan yang lainnya ditambah dengan 0,5 meter.
- (4). Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan standar teknis yang berlaku .

#### Pasal 10

##### Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

- (1). 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.
- (2). Ketentuan besarnya (KDB) pada ayat (1) disesuaikan dengan rencana Tata Ruang atau ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3). Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60 % (enam puluh per seratus)
- (4). Setiap Bangunan Gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.

✱

**Pasal 11**  
**Koefisien Lantai Bangunan (KLB)**

- (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 ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 12**  
**Ketinggian Bangunan**

- (1). Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan Rencan Tata Ruang.
- (2). Untuk masing- masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, Ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh kepala Dinas dengan pertimbangan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungan.
- (3). Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan selebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

**Pasal 13**  
**Kelestarian Lingkungan**

- (1). Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu-lintas.
- (2). Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu dan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/ pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3). Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/ berada diatas sungai/ saluran/ selokan parit pengairan.

**BAB III**  
**PERSYARATAN KEANDALAN BANGUNAN**

**Bagian Pertama**  
**Persyaratan Arsitektur**

**Pasal 14**

- (1). Setiap bangunan harus mempertimbangkan hubungan ruang di dalam
- (2). Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan konsepsi arsitektur bangunan tradisional, sehingga secara estetika dapat mencerminkan perwujudan corak budaya setempat.
- (3). Setiap bangunan umum harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang untuk penyandang cacat seperti ramp, toilet dan sarana parkir.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Konstruksi**

**Pasal 15**  
**Bangunan Satu Lantai**

- (1). Bangunan satu lantai adalah bangunan yang berdiri langsung diatas pondasi pada bangunan tidak terdapat pemanfaatan lain selain pada lantai dasarnya.
  - (2). Bangunan satu lantai temporer tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama/ arteri kota kecuali dengan izin walikota dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 (dua) tahun
- 
- (1). Bangunan lebih dari satu lantai semi permanen tidak diperkenankan dibangun dipinggir jalan utama arteri kota
  - (2). Bangunan satu lantai semi permanen dapat diubah menjadi permanen setelah diperiksa oleh Pejabat yang berwenang dan dinyatakan memenuhi syarat.

**Pasal 16**  
**Bangunan Bertingkat**

Yang termasuk kelompok ini :

- (1). Bangunan bertingkat permanen dengan ketinggian dua sampai dengan lima lantai.
- (2). Bangunan bertingkat semi permanen dengan ketinggian dua lantai.

**Pasal 17**

- (1). Bangunan bertingkat semi permanen tidak diperkenankan dibangun di depan jalan utama.
- (2). Bangunan bertingkat semi permanen kelompok ini tidak dapat dibangun menjadi bangunan permanen.

**Pasal 18**  
**Bangunan Tinggi**

- (1). Yang termasuk kelompok ini adalah bangunan tinggi permanen dengan jumlah lantai lebih dari lima.
- (2). Untuk bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan), Perencanaan dan pelaksanaannya harus mendapat rekomendasi teknis dari Kepala Dinas Pekerjaan Umum Propinsi.

**Bagian ke tiga**  
**Persyaratan Ketahanan Konstruksi**

**Pasal 19**

- (1). Peraturan/ standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan/ standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (2). Tiap-tiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran dan gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (3). Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan ketentuan teknis yang berlaku.

**Bagian Keempat**  
**Persyaratan Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran**

**Pasal 20**

Setiap bangunan harus memiliki cara, sarana dan alat/ perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran yang bersumber dari listrik, gas, api, dan sejenisnya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 21**

- (1). Setiap bangunan umum harus dilengkapi dengan petunjuk secara jelas tentang :
  - Cara pencegahan dari bahaya kebakaran
  - Cara penanggulangan bahaya kebakaran
  - Cara penyelamatan dari bahaya kebakaran
  - Tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang jelas.
  - Untuk bangunan gedung deret harus dibuatkan sistem pencegahan terhadap bahaya kebakaran (kompartemenisasi).

★



Bagian Ke lima  
Persyaratan Utilitas

Pasal 22  
Jaringan Air Bersih

- (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 pengamanan dan pemeliharaan.
- (3). Pengadaan sumber air minum diambil dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.

Pasal 23  
Jaringan Air Hujan

- (1). Pada dasarnya air hujan harus dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota
- (2). Jika hal dimaksud ayat (1) pasal ini tidak mungkin, berhubung belum tersedianya saluran pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (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 seluruh air hujan dengan baik.
  - c. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera disalurkan kesaluran diatas permukaan tanah dengan pipa atau saluran terbuka.
  - d. Saluran harus dibuat sesuai dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku.
- (4). Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 24  
Jaringan Air Limbah

- (1). Semua air limbah yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dan peraturan yang berlaku.
- (2). Pembuangan air limbah dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota
- (3). Jika hal dimaksud ayat (2) pasal ini tidak mungkin, berhubungan dengan belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air limbah harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (4). Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air minum/ bersih terdekat dan atau tidak berada dibagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/ bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/ diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (5). Perencanaan dan instalasi jaringan air limbah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 25  
Tempat Pembuangan Sampah

- (1). Setiap pembuangan baru/ perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diharuskan melengkapi dengan tempat/ kotak/ lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga tidak mengganggu kesehatan lingkungan.
- (2). Dalam hal di lingkungan perkotaan, Kotak-kotak sampah induk dapat dengan mudah ditampung dan diangkat oleh petugas kebersihan
- (3). Dalam hal jauh dari kotak sampah induk maka sampah dapat dibakar dengan cara-cara yang aman atau dengan cara lainnya.
- (4). Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## **BAB IV SYARAT-SYARAT MENDIRIKAN BANGUNAN**

### **Pasal 26 Arahan Perencanaan**

- (1). Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan(PIMB), pemohon harus minta keterangan tentang arahan perencanaan dari Kepala Dinas tentang rencana-rencana mendirikan/merubah bangunan yang meliputi :
  - a. Jenis/Peruntukan Bangunan
  - b. Luas lantai bangunan yang di izinkan
  - c. Jumlah lantai/lapis bangunan di atas/dibawah permukaan tanah yang di izinkan
  - d. Baris sempadan yang berlaku
  - e. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang di izinkan
  - f. Persyaratan-persyaratan bangunan
  - g. Persyaratan Perencanaan, Pelaksanaan dan Pengawasan bangunan
  - h. Hal-hal lain yang dipandang perlu
  - i. Koefisien lantai bangunan (KLB)

### **Pasal 27 Perencanaan Bangunan**

- (1) Perencanaan rumah tinggal satu lantai kurang dari 50 M2 dapat dilakukan oleh orang yang ahli
- (2) Perencanaan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapat izin bekerja dari walikota
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan
- (4) Perencana bertanggung jawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan ketentuan perundang-undangan yang berlaku
- (5) Ketentuan ayat (1) (2) dan (3) pasal ini tidak berlaku bagi perencanaan :
  - a. Bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan oleh Dinas
  - b. Pekerjaan Pemeliharaan/Perbaikan bangunan, antara lain adalah :
    - Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan
    - Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan
    - Memperbaiki lobang cahaya/udara tidak lebih dari 1 M2
    - Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi
    - Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain

### **Pasal 28**

Perencanaan Bangunan terdiri atas :

- a. Perencanaan Arsitektur
- b. Perencanaan Konstruksi
- c. Perencanaan Utilitas

Yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS)

### **Pasal 29**

Kewajiban Pemegang IMB :

- (1) Pemohon IMB wajib memberitahukan secara tertulis kepada Dinas tentang :
  - a. Saat akan dimulai pekerjaan mendirikan bangunan tersebut dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum pekerjaan dimulai.
  - b. Saat akan dimulainya bagian-bagian pekerjaan mendirikan bangunan, sepanjang hal dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.
  - c. Tiap penyelesaian bagian pekerjaan mendirikan bangunan sepanjang hal itu dipersyaratkan dalam IMB, sekurang-kurangnya 24 jam sebelum bagian itu selesai dikerjakan.

- (2) Pekerjaan Mendirikan Bangunan dalam IMB baru dapat dimulai dikerjakan setelah Dinas menetapkan garis sempadan pagar, garis sempadan bangunan serta ketinggian permukaan tanah pekarangan tempat bangunan akan didirikan sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB.
- (3) Selambat-lambatnya 3 (tiga) hari setelah diterima pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini,
- (4) Apabila Dinas tidak melaksanakan tugasnya sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) pasal ini, maka pemohon dapat memulai pekerjaannya.
- (5) Pekerjaan Mendirikan Bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana yang diajukan dan ditetapkan dalam IMB.

#### Pasal 30

- (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) Bilamana terdapat sarana/fasilitas kota yang mengganggu atau terkena rencana pembangunan, maka pelaksanaan pemindahan/pengamanan harus dikerjakan oleh pihak yang berwenang atas biaya pemilik IMB.

#### Pasal 31

##### Pelaksanaan Pembangunan

- (1) Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli
- (2) Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan dengan luas lebih dari 500 M2 atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana yang berbadan hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku

#### Pasal 32

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan Mendirikan Bangunan dilakukan, Pemohon IMB diwajibkan agar mendapat salinan gambar IMB beserta lampirannya dilokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas Dinas berdasarkan Surat Tugas yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang dapat :
  - 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 RKS.
  - c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula bila alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum.
  - d. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :
    - Pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan.
    - Peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

4

Pasal 33  
Keselamatan Kerja

- (4). Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dan peraturan keselamatan dan kesehatan kerja yang berlaku.
- (5). Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih untuk para pekerja yang membutuhkannya.
- (6). Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan P3K lengkap yang banyak sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan ditempat sedemikian rupa dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (7). Pemegang Izin Mendirikan Bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu kakus sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk setiap ketambahan 40 orang disediakan tambahan masing-masing satu kakus lagi.

Pasal 34

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, Pemegang IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada walikota.

Pasal 35

IPB diterbitkan dengan masa waktu 5 (lima) tahun untuk bangunan umum dan 10 (sepuluh) tahun untuk rumah tinggal. Apabila habis berlakunya IPB, pemilik bangunan diwajibkan mengajukan Permohonan Perpanjangan Izin Penggunaan Bangunan (PIPB).

Pasal 36  
Pengawasan IPB

- (1). Dalam rangka pengawasan bangunan, Petugas Dinas yang ditunjuk dapat meminta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan IPB beserta lampirannya.
- (2). walikota dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaanya tidak sesuai dengan IPB.
- (3). Dalam hal terjadi seperti ayat (2), maka setelah diberikan tertulis serta apabila dalam jangka waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam IPB, walikota akan mencabut IPB yang telah diterbitkan.

Pasal 37  
Petunjuk Merobohkan Bangunan

- (1) walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan:
  - a. Rapuh.
  - b. Membahayakan keselamatan umum.
  - c. Tidak sesuai dengan Tata Ruang dan ketentuan lain yang berlaku.
- (2). Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonannya untuk merobohkan bangunannya
- (3). Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan kepada Dinas yang meliputi:
  - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan
  - b. Persyaratan merobohkan bangunan
  - c. Cara merobohkan bangunan
  - d. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

✱

## Pasal II

### Penghawaan dalam Bangunan

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

## Pasal III

### Pencahayaan Dalam Bangunan

- (1). Setiap Bangunan Gedung harus mempunyai pencahayaan alami/ atau buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2). Ketentuan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan didalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman, dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah diudara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3). Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing didalam bangunan gedung.
- (4). Pencahayaan Buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang disyaratkan sesuai fungsi ruang dalam bangunan gedung dengan mempertimbangkan efisiensi dan konservasi energi yang digunakan.
- (5). Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan / atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal IV

### Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

- (1). Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2). Kemudahan hubungan ke, dari, dan didalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , meliputi kemudahan hubungan horisontal 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 meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

4

## Pasal V

- (1). Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal IV 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 VI

- (1). Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal IV 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 sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4). Bangunan gedung dengan jumlah lantai diatas 5 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 VII

- (1). Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam pasal IV ayat (2) harus disediakan didalam 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 dimaksud 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 VIII

- (1). Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam pasal IV 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 IX

- (1). Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam pasal IV 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 sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) , meliputi :
  - a. Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran
  - b. Tempat parkir;
  - c. Sarana transportasi vertikal;
  - d. Sarana tata udara;
  - e. Fasilitas penyangga cacat;
  - f. Sarana penyelamatan.

## Pasal X

- (1). Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan disekitar bangunan;
- (2). Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. Kenyamanan ruang gerak;
  - b. Kenyamanan hubungan antar ruang;
  - c. Kenyamanan kondisi udara;
  - d. Kenyamanan pandangan;
  - e. Kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
  - f. Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Pasal XI

### Saluran Umum Kota

- (1). Tidak dibenarkan dengan sengaja Menyumbat, Membendung, Menghalangi, Menutup dan sejenisnya atas Saluran Umum Kota sebagaimana dimaksud pasal 23 ayat (1) dan Pasal 24 ayat (1) Peraturan Daerah ini tanpa Izin Dinas PU Daerah Kota Kotamobagu.
- (2). Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut ayat (1) dapat dikenakan sanksi berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**BAB VI  
KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 42**

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan ini sepanjang mengenai Pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota

**Pasal 43**

Peraturan Daerah ini berlaku sejak tanggal diundangkan.  
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan peraturan Daerah ini dengan menempatkan dalam lembaran Daerah Kota Kotamobagu.

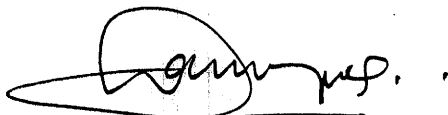
Disahkan di : Kotamobagu  
Pada tanggal : 29 Pebruari 2008

 P.J. WALIKOTA KOTA KOTAMOBAGU

**SISWA RACHMAT MOKODONGAN**

Diundangkan di Kotamobagu  
Pada tanggal 29 Pebruari 2008

PLT. SEKRETARIS DAERAH KOTA KOTAMOBAGU 



**JAINUDDIN DAMOPOLII**

LEMBARAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU NOMOR...40.....TAHUN...2008.....



PENJELASAN  
ATAS

PERATURAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU  
NOMOR : TAHUN 2008

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bahwa dalam rangka Penertiban dan penataan Bangunan Gedung, maka diharapkan Penataan Bangunan gedung akan sesuai dengan penataan bangunan yang berwawasan lingkungan, maka perlu dilakukan Penertiban dan Penataan Bangunan Gedung dalam Kota Kotamobagu,

Sehubungan dengan hal tersebut diatas maka disusunlah Peraturan Daerah Kota Kotamobagu tentang Bangunan Gedung .

Dengan adanya Peraturan Daerah ini diharapkan Penertiban dan Penataan Bangunan akan lebih terarah sesuai dengan Rencana Umum Tata ruang Kota kotamobagu, menjadi lebih meningkat yang pada gilirannya dapat meningkatkan kenyamanan kepada masyarakat.

II. PENJELASAN 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 33 : 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 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

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA KOTAMOBAGU NOMOR .....

★