



WALIKOTA BAUBAU
PROVINSI SULAWESI TENGGARA
PERATURAN DAERAH KOTA BAUBAU
NOMOR 4 TAHUN 2015
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
WALIKOTA BAUBAU,

- Menimbang : a. bahwa untuk mengendalikan pembangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Baubau perlu dilakukan pengendalian pemanfaatan ruang ;
- b. bahwa agar Bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya, serta dipenuhinya persyaratan administrasi dan teknik bangunan gedung ;
- c. bahwa agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Bau-Bau (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4120);
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) ;
4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2014 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5589);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532).

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BAUBAU
dan
WALIKOTA BAUBAU
MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Daerah Kota Baubau ;
2. Pemerintah adalah Pemerintah Kota Baubau ;
3. Walikota adalah Walikota Baubau ;
4. Instansi terkait adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Prasarana Wilayah Kota Baubau ;
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan Kota Baubau;
6. Pemilik Bangunan gedung adalah Orang, badan hukum, kelompok orang atau perkumpulan yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung ;
7. 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 ;
8. Pengkaji Teknis adalah Orang Perorangan atau badan Hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian Teknis atau kelayakan fungsi bangunan gedung sesuai dengan ketentuan perundang –undangan yang berlaku;
9. Masyarakat adalah Perorangan, Kelompok, badan hukum atau usaha atau Lembaga atau organisasi yang kegiatannya dibidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum dan masyarakat ahli yang berkepentingan dengan penyelenggaraan bangunan Gedung ;
10. Bangunan adalah :
 - a. Setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batuan batu landasan, diatas air dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruangan yang terbatas seluruhnya atau sebahagiannya ;
 - b. Suatu peralasan ;
 - c. Suatu serambi, tangga rumah atau trotoar ;
 - d. Suatu peralatan persediaan air bersih dan atau gas, tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan atau jaringan gas ;
 - e. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, pasangan dinding dari sesuatu saluran atau sesuatu konstruksi lain semacam itu;
 - f. Suatu pemasangan pompa dan atau dengan suatu peletakan ;
 - g. Suatu pagar atau pemisah dari suatu persil atau sebidang tanah ;
 - h. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, pasangan dinding dari sesuatu macam dinding lainnya ;

- i. Suatu benda yang terdiri atau bergantung sendiri, seperti kolom, lefelnya lebih dari 1 m², yang dipasang diluar garis sempadan muka rumah atau diatas sesuatu tempat yang dikunjungi oleh khalayak ramai ; dan
 - j. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, bangunan menara (tower) tiang-tiang antenna dan tiang-tiang bendera.
11. Bangunan Gedung adalah Wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan manusia usaha, Kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus ;
 12. Bangunan Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan mampu bertahan lebih dari 15 tahun ;
 13. Bangunan Semi Permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi Konstruksi dan umur bangunan dinyatakan mampu bertahan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun ;
 14. Bangunan sementara /darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi Konstruksi dan umum bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun ;
 15. Kavling / Pekarangan adalah suatu perpetakan tanah yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah Kota Bau- Bau dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan ;
 16. Mendirikan bangunan adalah Pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut ;
 17. Merobohkan bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau Konstruksi ;
 18. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling / pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan ;
 19. Koefisien dasar bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas /Kavling Pekarangan ;
 20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atau perbandingan antara luas lantai bangunan dengan luas kavling / pekarangan ;
 21. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah bilangan pokok atau perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kavling / pekarangan;
 22. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut di dirikan sampai dengan titik puncak dari bangunan ;
 23. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah Izin yang diberikan dalam mendirikan / mengubah bangunan ;
 24. Izin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB ;

25. Izin Merobohkan Bangunan yang selanjutnya disingkat IHB adalah izin yang diberikan untuk menghapuskan/merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB ;
26. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan dan mengolah data dan atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan sesuai dengan peraturan perUndang-Undangan yang berlaku ;
27. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota yang selanjutnya disingkat RTRWK adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah ;
28. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat (RDTRK) adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan;
29. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat 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.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung yang terdiri dari syarat administrasi dan syarat teknis, penyelenggaraan bangunan gedung, perizinan bangunan, retribusi dan ketentuan lainnya.

Bagian Kedua

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 3

- (1) Fungsi Bangunan gedung diwilayah Daerah, digolongkan dalam fungsi hunian, keagamaan, usaha, Sosial dan budaya serta fungsi Khusus;
- (2) Dalam satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia meliputi:
 - a. Rumah tinggal tunggal atau rumah tinggal biasa;
 - b. Rumah tinggal deret;
 - c. Rumah tinggal biasa atau rumah susun (flat) dan atau condominium;
 - d. Rumah tinggal villa;
 - e. Rumah tinggal asrama; dan
 - f. Rumah tinggal campuran.

- (2) Bangunan gedung Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, gereja, pura ,wihara dan Kelenteng;
- (3) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha meliputi:
 - a. Bangunan gedung perkantoran (perkantoran pemerintah, perkantoran niaga dan sejenisnya);
 - b. Bangunan perdagangan (pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mall dan sejenisnya) ;
 - c. Bangunan industri (industri kecil, industri sedang, industri besar/berat) ;
 - d. Bangunan perhotelan/penginapan (Hotel, Motel, Hostel, Penginapan dan sejenisnya) ;
 - e. Bangunan wisata dan rekreasi (Gedung pertemuan, Anjungan, Bioskop, Gedung pertunjukan dan sejenisnya);
 - f. bangunan terminal
 - g. (terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut dan stasiun kereta) ;
 - h. bangunan gedung tempat penyimpanan (Gudang, Tempat pendinginan dan gedung parkir).
- (4) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya meliputi :
 - a. Bangunan gedung untuk pendidikan (sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, perguruan tinggi dan pendidikan luar sekolah) ;
 - b. Bangunan kebudayaan (museum, gedung kesenian dan sejenisnya);
 - c. Bangunan pelayanan kesehatan (puskesmas, poliklinik, rumah bersalin, rumah sakit Kelas a,b,c dan sejenisnya);
 - d. Hall gedung bangunan pelayanan umum (gedung pertemuan, gedung perpustakaan, gedung museum dan pameran seni, gedung konser, gedung pameran, gedung olah raga dan balai umum)
- (5) Bangunan Gedung fungsi Khusus sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan atau mempunyai resiko bahaya tinggi yang meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 3 ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Bau-Bau;
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dan dicantumkan dalam izin mendirikan bangunan;
- (3) Perubahan fungsi Bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Walikota Baubau.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan
Pasal 6

- (1) Klasifikasi bangunan atau bagian dari bangunan ditentukan berdasarkan fungsi, umur, ketinggian dan status yang dimaksudkan dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan.
- (2) Menurut Fungsinya, bangunan diwilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Kelas 1 (satu) merupakan bangunan hunian biasa yang terdiri dari satu atau lebih bangunan yang merupakan :
 1. Kelas 1a merupakan hunian tunggal yang berupa :
 - a. satu rumah tunggal;
 - b. satu atau lebih bangunan hunian gandeng yang masing-masing bangunan dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, villa.
 2. Kelas I b merupakan rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m² (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 (dua belas) orang secara tetap dan tidak terletak diatas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan Kelas lain selain tempat garasi pribadi.
 - b. Kelas 2 (dua) merupakan bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah termasuk rumah susun (flat) ;
 - c. Kelas 3 (tiga) merupakan bangunan hunian diluar bangunan Kelas 1(satu) dan 2 (dua), yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan termasuk:
 1. Rumah Asrama, rumah tamu, losmen;
 2. Bagian tempat tinggal dari suatu hotel atau mostel;
 3. Bangunan untuk tempat tinggal dari suatu sekolah;
 4. Panti untuk orang berumur, cacat atau anak yatim piatu/terlantar;
 5. Bangunan untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
 - d. Kelas 4 (empat) merupakan bangunan hunian campuran termasuk tempat tinggal yang berada didalam atau bergabung dengan suatu bangunan Kelas 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) ;
 - e. Kelas 5 (lima) bangunan kantor merupakan bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi atau usaha komersial diluar bangunan Kelas 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan);
 - f. Kelas 6 (enam) bangunan perdagangan merupakan bangunan bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat termasuk :
 1. Ruang makan, kafe, restoran;
 2. Ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel;
 3. Tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum, tempat mandi umum;
 4. Pasar, ruang penjualan, ruang pameran atau bengkel.

- g. Kelas 7 (tujuh) bangunan penyimpanan/gudang merupakan bangunan gedung yang dipergunakan penyimpanan termasuk:
 - 1. Tempat parkir umum;
 - 2. Gudang atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang
 - h. Kelas 8 (delapan) bangunan Laboratorium/Industri/Pabrik merupakan bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan;
 - i. Kelas 9 (sembilan) Bangunan umum merupakan bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu ;
 - 1. Kelas 9a Bangunan pelayanan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
 - 2. Kelas 9b Bangunan pendidikan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan Kebudayaan atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dan bangunan yang merupakan Kelas lain;
 - j. Kelas 10 (sepuluh) merupakan bangunan atau struktur yang bukan hunian;
 - 1. Kelas 10a bangunan bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, carport atau sejenisnya;
 - 2. Kelas 10b struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang atau sejenisnya;
 - k. Bangunan-bangunan yang tidak diklasifikasikan khusus merupakan bangunan atau bagian dari bangunan yang tidak termasuk dalam Klasifikasi bangunan 1 s/d 10 tersebut dalam peraturan daerah ini dimaksudkan dengan Klasifikasi yang mendekati sesuai peruntukannya;
 - 1. Bangunan yang penggunaannya insidental merupakan bagian bangunan yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian bangunan lainnya dianggap memiliki Klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya;
 - m. Klasifikasi Jamak bangunan apabila beberapa bagian dari bangunan harus di klasifikasikan secara terpisah:
 - 1. Bila bagian bangunan yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan dan bukan laboratorium, Klasifikasinya disamakan dengan Klasifikasi bangunan utamanya;
 - 2. Kelas-Kelas 1a, 1b, 9a, 9b, 10a dan 10 b adalah Klasifikasi yang terpisah;
 - 3. Ruang-ruang pengolah, ruang mesin, ruang mesin lift, ruang boiler atau sejenisnya diklasifikasikan sama dengan bagian bangunan dimana ruang tersebut terletak.
- (3) Menurut Umurnya, Bangunan diwilayah Daerah diklasifikasikan sebagai berikut:
- a. Bangunan Permanen;
 - b. Bangunan semi Permanen;
 - c. Bangunan sementara.

- (4) Menurut Lokasinya, bangunan diwilayah Daerah di klasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan ditepi jalan arteri;
 - b. Bangunan ditepi jalan kolektor;
 - c. Bangunan ditepi jalan lokal;
 - d. Bangunan ditepi jalan lingkungan;
 - e. Bangunan ditepi jalan setapak.
- (5) Menurut Ketinggiannya, bangunan di Wilayah Kota dimaksud di Klasifikasikan sebagai berikut:
 - a. Bangunan bertingkat rendah (satu s/d dua lantai);
 - b. Bangunan bertingkat sedang(tiga s/d lima lantai);
 - c. Bangunan bertingkat tinggi(enam lantai keatas).
- (6) Menurut Statusnya, Bangunan di wilayah Kota Bau- Bau di Klasifikasikan sebagai berikut :
 - a. Bangunan Pemerintah;
 - b. Bangunan Swasta.

Pasal 7

Pengklarifikasian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 untuk kepentingan penerapan persyaratan administrasi dan atau teknis Bangunan Gedung yang harus dipenuhi dan dapat dikaitkan dengan besaran retribusi yang harus dibayar.

Bagian Keempat

Tipe Konstruksi Bangunan

Pasal 8

Dalam pedoman mendirikan Bangunan Gedung, bangunan-bangunan dibedakan dalam tipe-tipe konstruksi yang berdasarkan daya tahan terhadap api (kebakaran), ditetapkan sebagai berikut :

1. Tipe 1 – Konstruksi Rangka Tahan Api;
2. Tipe II - Konstruksi Dinding Pemikul yang Terlindung;
3. Tipe III – Konstruksi Biasa/Sederhana;
4. Tipe IV – Konstruksi Baja/Besi tak Terlindung;
5. Tipe V – Konstruksi Kayu;
6. Bangunan dengan Konstruksi Campuran;
7. Konstruksi-konstruksi dari suatu bangunan harus berbentuk sehingga konstruksi-konstruksi itu menurut sifat dan ukuran-ukurannya layak memenuhi syarat-syarat peruntukannya;
8. Sepanjang tidak diatur dalam pasal ini, Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut guna kepentingan kesehatan dan keamanan umum terutama mengenai pencegahan pemberantasan penyakit-penyakit menular dan kecelakaan.

Bagian Kelima

Bentuk Bangunan

Pasal 9

Bentuk Bangunan Rumah ditetapkan sebagai berikut :

- a. Rumah Besar/Mewah adalah bentuk rumah besar, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- b. Rumah Sedang/Menengah adalah bentuk kediaman sedang, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- c. Rumah Kecil/Rumah Sederhana (RS) adalah bentuk rumah kecil, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau usaha rumah tangga;
- d. Rumah Kampung/Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah bentuk kampung tertutup, gedung dalam susunan tertutup dengan atau tanpa halaman muka dipergunakan untuk kediaman atau hunian.

Pasal 10

- (1) Luas dan Pembatasan tanah untuk lingkungan permukiman ditetapkan sebagai berikut :
 - a. Bentuk Rumah Besar/Mewah 500 m² s/d 2000 m² ;
 - b. Bentuk Rumah Sedang/Menengah 200 m² s/d 500 m² ;
 - c. Bentuk Rumah Kecil/Rumah Sederhana (RS) 80 m² s/d 200 m² ;
 - d. Bentuk Rumah Kampung/Rumah Sangat Sederhana antara 50 m² s/d 200 m²;
 - e. Luas tanah kurang dari 50 m² digolongkan pada huruf d dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan ;
 - f. Pada huruf a pasal ini apabila luas tanah lebih besar dari 2000 m² dan pada huruf b,c dan d pasal ini apabila luas tanahnya melebihi/kurang dari ketentuan tersebut harus ada ijin dari Kepala Daerah ;
- (2) Untuk menetapkan bentuk bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 dan pasal 9 Peraturan Daerah ini setidaknya-tidaknya memenuhi 2 (dua) persyaratan dari ketentuan yang meliputi luas tanah, kapling/persil, garis sempadan bangunan.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 11

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus dibangun, dimanfaatkan, dilestarikan, dan atau dibongkar sesuai dengan persyaratan bangunan gedung yang berlaku dan Peraturan Pelaksanaannya termasuk Pedoman dan Standar Teknisnya selanjutnya akan diatur dengan Peraturan Walikota;
- (2) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administrasi agar bangunan dapat dimanfaatkan sesuai dengan fungsi yang ditetapkan
- (3) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan teknis, baik persyaratan tata bangunan maupun persyaratan keadaan bangunan gedung agar bangunan gedung layak fungsi dan layak huni serasi dan selaras dengan lingkungannya
- (4) Pemenuhan persyaratan teknis disesuaikan dengan fungsi, klarifikasi, dan tingkat permentasi bangunan gedung

Bagian Kedua
Persyaratan Administrasi

Pasal 12

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi:
 - a. Status Hak Atas Tanah dan atau Izin Pemanfaatan dari Pemegang Hak Atas Tanah ;
 - b. Status Kepemilikan Bangunan Gedung, dan ;
 - c. Izin Mendirikan Bangunan Gedung.
- (2) Setiap Orang atau Badan Hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung
- (3) Pemerintah Daerah melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan
- (4) Persyaratan Administrasi dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanent, bangunan gedung darurat, dan bangunan gedung yang dibangun pada Daerah lokasi bencana akan ditetapkan oleh Walikota sesuai kondisi sosial budaya setempat.

Pasal 13

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) butir a, adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat sebagai tanda bukti penguasaan / kepemilikan tanah, seperti Hak Milik, HGB, HGU, HPL dan Hak Pakai atau status tanah lainnya yang berupa girik, pethok, akta jual beli/ bukti kepemilikan lainnya
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) butir a pada prinsipnya merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah atau pemilik bangunan gedung.

Pasal 14

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) butir b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan hasil kegiatan pendataan bangunan gedung.
- (2) Pendataan termasuk pendataan 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 sistim 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 15

- (1) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dimaksud dalam pasal 12 ayat (1) butir c, adalah surat bukti dari Pemerintah Daerah bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah.

- (2) IMB dimaksudkan untuk mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung diwilayah Daerah dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan
- (3) Orang, Badan/ Lembaga sebelum mendirikan bangunan gedung diwilayah Daerah dimaksud diwajibkan mengajukan permohonan kepada Walikota untuk mendapatkan IMB.

Bagian Ketiga

Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1

Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 16

Peruntukan Lokasi

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Kota;;
 - c. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan untuk lokasi yang bersangkutan;
- (2) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan peruntukan utama sedangkan apabila pada bangunan tersebut terdapat peruntukan penunjang agar berkonsultasi dengan Dinas Teknis yang membidangi
- (3) Setiap pihak yang memerlukan informasi tentang peruntukan lokasi atau ketentuan tata bangunan dan lingkungan lainnya, dapat memperolehnya secara cuma - cuma pada Dinas Tata Kota dan Bangunan
- (4) Untuk pembangunan diatas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang meliputi sarana dan prasarana jaringan Kota atau dibawah/ diatas air atau pada Daerah hantaran udara (Transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.

Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

Pasal 17

- (1) Setiap Bangunan Gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Koefisien Dasar bangunan (KDB) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya bangunan kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan.
- (3) Ketentuan Besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata Ruang Kota atau yang diatur dalam rancangan tata ruang bangunan dan lingkungan untuk lokasi yang sudah memilikinya atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang- undangan yang berlaku.
- (4) Setiap Bangunan Umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60% (enam puluh persen).

Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

Pasal 18

- (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 Koefisien Lantai Bangunan pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah atau sesuai dengan ketentuan Perundang- undangan yang berlaku.
- (3) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu seperti kawasan wisata, cagar budaya dan ilmu pengetahuan dan sejenisnya, dengan pertimbangan kepentingan umum harus mendapat izin dari Kepala Daerah dengan persetujuan DPRD dapat diberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan.

Koefisien Daerah Hijau (KDH)

Pasal 19

- (1) Koefisien Daerah Hijau (KDH) ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan / resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan Besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan Rencana Tata ruang Wilayah Kota atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Setiap Bangunan Umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30% (tiga puluh persen).

Pasal 20

Ketinggian Bangunan

- (1) Ketinggian Bangunan ditentukan sesuai dengan Rencana Detail Tata Ruang Bagian Wilayah Kota
- (2) Untuk masing – masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Kepala Dinas Tata Kota dan Tata Bangunan dengan berkoordinasi dengan Kepala Dinas PU dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai dan lebihnya harus berjarak dengan persil tetangga.

Pasal 21

Garis Sempadan

- (1) Kepala Daerah dengan persetujuan DPRD menentukan garis sempadan jalan, garis sempadan bangunan, garis sempadan pagar dan garis sempadan sungai ;
- (2) Kepala Daerah menentukan garis sempadan belakang bangunan dan garis sempadan pagar belakang, begitu pula dengan garis sempadan saluran umum, jaringan umum dan lapangan umum ;
- (3) Dalam Kawasan-kawasan bangunan dimana diperbolehkan adanya beberapa kelas bangunan dan dalam kawasan campuran untuk tiap-tiap kelas bangunan itu dapat ditetapkan garis-garis sempadan tersendiri ;

- (4) Apabila Garis sempadan pagar dan atau garis sempadan jalan dengan garis sempadan muka bangunan berimpit atau garis sempadan bangunan sama dengan nol maka muka bangunan harus ditempatkan dengan pinggir mukanya pada garis itu ;
- (5) Penetapan Garis sempadan bangunan sebagaimana pada ayat 4 (empat) berlaku pada kawasan-kawasan tertentu seperti kawasan perdagangan dan jasa yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang;
- (6) Kepala Daerah dengan persetujuan DPRD berwenang untuk memberikan pembebasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), sepanjang penempatan belakang tidak mengganggu pandangan umum dan jalan ;
- (7) Ketentuan Besar kecilnya garis sempadan bangunan dapat diperbaharui dengan memperhatikan perkembangan Kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain oleh Kepala Daerah dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait dan dengan persetujuan DPRD.

Pasal 22

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) ditentukan berdasarkan lebar jalan/ rencana jalan / lebar sungai/ pondasi sungai/ kondisi sungai, fungsi jalan dan peruntukan kavling / kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) ditambah 1 (satu) meter dihitung dari tepi jalan / pagar.
- (3) Untuk lebar jalan /sungai yang kurang dari 5 (lima) meter , letak garis sempadan bangunan adalah 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan/ pagar.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 2 (dua) m dari batas kavling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan
- (5) Garis terluar suatu tritis / oversteck 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 suatu ritis/ oversteck harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ketanah.
- (7) Sehubungan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) air yang mengalir dibuatkan resapan untuk peresapan air sebelum dialirkan kesaluran umum.
- (8) Dilarang menempatkan lobang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (9) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun dibawah permukaan tanah maksimal berimpit dengan garis sempadan pagar dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 23

- (1) Dilarang mendirikan sesuatu bangunan dengan tidak memperhatikan garis-garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 21 dan pasal 22 Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam pembaharuan seluruhnya dari sesuatu bangunan maka bagian-bagiannya yang terletak diluar garis sempadan bangunan harus dibongkar.

- (3) Dalam memberikan suatu izin untuk memperbaharui sesuatu bangunan cagar budaya yang telah ada atau mendirikan sesuatu bangunan tambahan padanya, maka Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD untuk kepentingan pembangunan yang teratur dapat menentukan syarat bahwa bagian-bagian dari bangunan itu yang ada diluar garis sempadan dibongkar asal luas bangunan yang akan dibongkar itu tidak melebihi separuhnya dari luas bangunan yang akan diperbaharui dan atau ditambahkannya dan tidak melebihi $\frac{1}{5}$ (satu per lima) nya dari sisa luasnya bangunan itu seluruhnya setelah diadakan pembaharuan atau penambahan itu, segala sesuatu bilamana perlu dengan pemberian ganti rugi untuk bagian bangunan yang harus dibongkar itu.
- (4) Apabila pada permohonan ijin mendirikan bangunan ternyata dalam penelitian berakibat dari penetapan garis-garis sempadan ada sebagian tanah persil tempat bangunan dilarang dipergunakan untuk mendirikan bangunan maka pemohon ijin wajib menyerahkan sebagian tanah tersebut kepada Pemerintah Daerah guna kepentingan umum.

Pasal 24

- (1) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang tidak merangkap menjadi garis sempadan pagar dan untuk garis sempadan belakang tidak berlaku bagi Pipa-pipa saluran, jendela-jendela atau tutupan daun jendela dan pintu yang berputar ke luar, papan-papan merk;
- (3) Walikota dengan persetujuan DPRD dapat memberikan pembebasan antara garis sempadan muka bangunan dan garis sempadan pagar atau jalan untuk mendirikan pavilyun-pavilyun taman yang terbuka, bangunan-bangunan yang merupakan bagian dari perlengkapan kebun dalam rangka menambah keindahan pemandangan umum dari halaman muka.

Pasal 25

- (1) Pada kawasan yang intensitas bangunannya padat atau rapat maka garis sempadan samping dan belakang harus memenuhi persyaratan :
 - a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 (Sepuluh) cm kearah dalam dari batas pekarangan kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
 - c. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
- (2) Pada kawasan yang intensitas bangunannya rendah atau renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
 - a. Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 (empat) meter pada lantai dasar dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas di atasnya ditambah 0.50 (nol koma lima nol) meter dan jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) kecuali untuk bangunan rumah tinggal dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;
 - b. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun;

- (4) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut :
- a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas atau lebar jalan sirkulasi manusia dan barang yang tidak terganggu oleh lebar bukaan dari kedua sisi bangunan yang ditetapkan;
 - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
 - c. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Garis Sempadan Pada Kawasan Lindung

Pasal 26

Rencana Pemantapan Kawasan Lindung dalam Peraturan Daerah ini :

- (1) Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan
- a. Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 1. Benda buatan manusia bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya yang berumur 50 tahun atau mewakili masa gaya arsitektur klasik sekurang-kurangnya 50 tahun atau bernuansa ciri khas lokal serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan ;
 2. Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
 - b. Terkait dengan kawasan cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pasal ini, Benda Cagar Budaya yang perlu dilindungi di Kota Baubau adalah :
 1. Kawasan permukiman yang bernilai tinggi dari bentukan bangunan, bentukan kawasannya maupun yang mempunyai nilai sejarah tinggi antara lain terdapat pada Kawasan Benteng Keraton Wolio;
 2. Kawasan yang teridentifikasi mempunyai Benda Cagar Budaya (BCB) atau situs-situs sejarah sebagaimana terdapat dalam Benteng Sorawolio, Benteng Keraton dan lain sebagainya.
 3. Bangunan-bangunan umum yang mempunyai nilai sejarah tinggi dilihat dari bentuk bangunannya maupun sejarahnya yaitu antara lain terdapat pada Bangunan Istana Ilmiah, Mesjid Keraon, Mesjid Kuba, Malige, Kantor Kotif Lama, Museum Kebudayaan di Baadia dan lain sebagainya.
- (2) Kawasan Lindung Setempat.
- a. Kawasan Lindung Setempat ini merupakan kawasan lindung/konservasi yang dilindungi dari bangunan-bangunan maupun kegiatan perkotaan yang terdiri atas:
 1. Sempadan Pantai
 2. Sempadan Sungai
 - b. Penetapan Sempadan pantai sebagaimana yang dimaksud pada huruf a butir 1 pasal ini adalah

1. Bangunan gedung yang dibangun ditepi pantai apabila tidak ditetapkan lain adalah 100 (Seratus) m diukur dari garis pantai tertinggi ke arah darat, kecuali untuk daerah pantai yang digunakan untuk pertahanan keamanan dan kepentingan umum.
 2. Terhadap permukiman yang sudah ada maka yang berlaku adalah sempadan jalan yang ada disisi pantai.
- c. Penetapan Sempadan Sungai sebagaimana dimaksud pada huruf a butir 2 pasal ini adalah :
1. Kriteria sempadan sungai adalah sekurang-kurangnya 100 (Seratus) meter dikiri kanan sungai besar dan 50 (Limah Puluh) meter dikiri kanan anak sungai yang berada diluar permukiman
 2. Jarak yang diperbolehkan untuk menempatkan elemen bangunan diukur dari sisi tepi atas sungai atau dari kaki sebelah luar bangunan-bangunan pada Daerah perkotaan yang diperbolehkan untuk dibangun adalah sungai tidak bertanggung 10 (Sepuluh) meter dan sungai bertanggung adalah 5 (Lima) meter
 3. Pada Kawasan pembangunan padat jarak GSS yang diperbolehkan adalah sungai tidak bertanggung adalah 5 (lima) meter dan sungai bertanggung adalah 2.5 (dua koma lima) meter.

Jarak Antara Bangunan

Pasal 27

- (1) Jarak antara masa / blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau kavling minimum adalah 4 (Empat) 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 kavling
- (3) Untuk bangunan bertingkat setiap kenaikan satu jarak antara masa / blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5 (Nol koma Lima) meter
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antara bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pendirian Bangunan Berimpit dengan Batas samping persil

Pasal 28

- (1) Suatu bangunan beserta turutannya pengelompokkan saluran-saluran dan penetapan bentuk dari bagian-bagiannya dan keseluruhannya demikian pula bahan-bahan bangunan dan warna-warna yang akan dipergunakannya harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kenyamanan yang layak yang ditetapkan berhubung dengan pemandangan Kota yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan;
- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil tampak bangunan dari sesuatu bangunan harus bersambungan dengan cara yang serasi pada tampak muka atau dinding pasangan yang telah ada disebelahnya;
- (3) Sesuatu bangunan-bangunan tidak boleh membiarkan tetap adanya sesuatu gangguan terhadap keindahan dari keadaan tempat itu.

Pagar Pada Tanah Pekarangan/Persil

Pasal 29

- (1) Dalam hal pemisah berbentuk pagar maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 2.5 (dua koma lima) meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2.75 (dua koma tujuh lima) meter di atas permukaan tanah pekarangan;
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di atas harus tembus pandang dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter di atas permukaan tanah pekarangan;
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah sepanjang jalan-jalan umum tidak diperbolehkan;
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbangkan kenyamanan dan kesehatan lingkungan;
- (5) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum Kota harus diadakan pemagaran pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk kecuali jika jalur-jalur jaringan umum Kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum dapat dibuat pintu-pintu masuk;
- (6) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan;
- (7) Pendirian bangunan rumah tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

Luas Denah Bangunan

Pasal 30

- (1) Perbandingan luas lantai terhadap luas persil dimaksudkan sebagai perbandingan dari jumlah luas lantai diukur dari permukaan-permukaan dinding bagian luar termasuk jalan-jalan terusan tetapi tidak termasuk tangga dan permukaan-permukaan yang hanya dipergunakan untuk pemberhentian kendaraan-kendaraan jika permukaan tersebut terletak dalam bangunan dan atau dibawah bangunan terhadap luas persil;
- (2) Untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut kurang dari 90° (sembilan puluh derajat) untuk memudahkan lalulintas maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut itu dan luas persil diperhitungkan dengan lebar dan panjangnya ;
- (3) Untuk Bangunan Kelas 1 (satu) dan 2 (dua) :
 - a. Luas denah bangunan hanya diperkenankan sebanyak-banyaknya 60% (enam puluh persen) dari pada luas persil yang bersangkutan bagi ketentuan dalam pasal 9 huruf a dan b Peraturan Daerah ini;
 - b. Luas denah bangunan hanya diperbolehkan maksimum 70 % (tujuh puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan bagi ketentuan dalam pasal 9 huruf c dan d Peraturan Daerah ini;

- c. Bangunan Kelas 2 yang didirikan dalam lingkungan bangunan toko atau perdagangan prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil sebanyak-banyaknya 70%(tujuh puluh persen);
- (4) Dalam hal mendirikan Kelas 3 (tiga) pada bagian yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus mempunyai ruang terbuka yang langsung berhubungan dengan udara luar dan tidak beratap yang :
 - a. Luasnya sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima)meter²;
 - b. Dapat ditempatkan pada atap datar.
- (5) Untuk bangunan kelas 4 (empat) luas denah bangunan diperkenankan maksimum 80% (delapan puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan berlaku untuk pasal 14 ayat 4 diperkenankan maksimal 80 % (delapan puluh persen) dari luas persil setelah dikurangi luas persil yang terpotong dengan garis sempadan muka bangunan;
- (6) Untuk bangunan-bangunan Kelas 3,5,6,7,8,9 dan 10 persentase luas denah bangunan terhadap luas persil maksimum 60% (enam puluh persen);
- (7) Dalam kondisi tertentu dengan pertimbangan untuk kepentingan umum Walikota dapat menentukan luas denah bangunan.

Paragraf 2

Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 31

- (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 arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika dan karakteristik bangunan gedung yang dilestarikan.
- (4) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (5) Persyaratan Arsitektur dengan gaya/ langgam tradisional disebut juga dengan kearifan lokal, dapat berupa bangunan gedung dengan fungsi hunian, fungsi keagamaan, dan fungsi usaha.
- (6) Persyaratan arsitektur dengan kearifal lokal sesuai ayat (5) diatas, dipertegas pada khusus bangunan gedung dengan fungsi perkantoran baik swasta maupun pemerintah serta bangunan gedung dengan fungsi sosial dan budaya.

Paragraf 3

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 32

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

- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang mempunyai jenis usaha atau kegiatan bangunan arealnya sama atau lebih besar dari 5 (lima) hektar, diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) .
- (3) Untuk pembangunan gedung dikawasan tertentu yang memerlukan analisa UKL dan UPL harus mendapat rekomendasi dari badan yang terakreditasi.
- (4) Untuk kawasan industri, perhotelan, perumahan real- estate, pariwisata,gedung bertingkat yang mempunyai ketinggian 60 meter atau lebih, pelabuhan diwajibkan untuk melengkapi persyaratan Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (5) Pelaksanaan dan pengawasan terhadap Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL) ditangani oleh instansi terkait sesuai dengan Peraturan Pemerintah Nomor 5 Tahun 1993.
- (6) Bagi Permohonan Izin Mendirikan Bangunan dalam mengajukan PIMB harus disertai Rekomendasi dari instansi yang menangani masalah Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (AMDAL).
- (7) Pelanggaran terhadap ketentuan ini dapat dikenakan sanksi Hukum sesuai dengan Peraturan yang berlaku dan Izin Mendirikan Bangunan dapat dicabut oleh Walikota.

Paragraf 4

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan

Pasal 33

- (1) Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
- (2) Dalam menyusun RTBL Pemerintah Daerah akan mengikutsertakan masyarakat, pengusaha, dan para ahli agar didapat RTBL yang sesuai dengan kondisi kawasan dan masyarakat setempat.
- (3) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan atau pelestarian untuk :
 - a. Kawasan terbangun;
 - b. Kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. Kawasan baru yang potensial berkembang dan atau;
 - d. Kawasan yang bersifat campuran;
- (4) RTBL digunakan untuk pengendalian pemanfaatan ruang suatu lingkungan / kawasan menindak lanjuti rencana rinci tata ruang dalam rangka perwujudan dari aspek fungsional, sosial, ekonomi, dan lingkungan bangunan gedung termasuk ekologi dan kualitas visual.

Bagian Keempat

Persyaratan Keandalan bangunan Gedung

Paragraf 1

Persyaratan Keselamatan

Pasal 34

Ketahanan Konstruksi

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan dan kestabilan dari segi struktur;

- (2) Peraturan / Standar teknis yang harus dipakai ialah Peraturan / Standar teknis yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang tata cara, spesifikasi, dan Metode uji yang berkaitan dengan Bangunan Gedung;
- (3) Setiap Bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang pikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan Peraturan Pembenahan yang berlaku;
- (4) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (5) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku;
- (6) Dinas pemukiman dan prasarana wilayah mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun / akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun masa pelaksanaan pembangunannya terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 35

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran ,bangunan pasar / pertokoan ,mal , 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 maupun sistem proteksi aktif
- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Persyaratan Bahan Bangunan

Pasal 36

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri / setempat dengan kandungan lokal minimal 60%
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat- syarat teknis 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 ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Paragraf 2

Persyaratan Kesehatan

Jaringan Air Bersih

Pasal 37

- (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 bersih mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Jaringan Air Hujan

Pasal 38

- (1) Air hujan harus dibuat resapannya dan sisanya dialirkan ke saluran umum.
- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) pasal ini tidak mungkin berhubung belum tersedianya saluran umum Kota ataupun sebab- sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau pun 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 dan dengan pipa atau saluran pasangan terbuka.
- (5) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Jaringan Air Kotor

Pasal 39

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, WC, dan tempat cuci harus melalui pipa- pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan dari peraturan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air kotor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan kesaluran umum kota.
- (3) Jika hal dimaksud pada ayat (2) pasal ini tidak mungkin berhubung 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 lain yang ditentukan oleh 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 kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 40

- (1) Setiap Pembangunan Baru atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diharuskan melengkapi dengan tempat/ kotak/ lobang pembuangan sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kesehatan umum terjamin.
- (2) Dalam hal pada lingkungan didaerah perkotaan yang merupakan kotak –kotak sampah induk maka sampah ditampung pada TPS, untuk selanjutnya diangkut oleh Petugas Dinas Kebersihan.
- (3) Dalam hal jauh dari TPS, maka sampah- 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.

Penghawaan dalam bangunan

Pasal 41

- (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, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima puluh persen) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi yang 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 sistim tersebut harus bekerja terus menerus selama ruangan 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.

Pencahayaan Dalam Bangunan

Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan atau buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan 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 fungsi masing-masing ruang didalam bangunan gedung.

- (4) Pencahayaan buatan pada bangunan gedung harus dipilih secara fleksibel, efektif dan sesuai dengan tingkat iluminasi yang dipersyaratkan 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.

Paragraf 3

Persyaratan Kemudahan / Aksebilitas

Pasal 43

- (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 di dalam bangunan gedung dimaksud pada ayat (1) meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi serta fasilitas dan aksebilitas 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, ruang bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 44

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antara ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 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 45

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 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, 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 4 (empat) 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 46

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud pada pasal 43 ayat (2) harus disediakan didalam bangunan gedung meliputi sistim peringatan bahaya bagi pengguna pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana lainnya kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan petunjuk 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 47

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada pasal 43 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana yang 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 dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 48

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 43 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 penyandang cacat
 - f. Sarana penyelamatan.

Bagian Kelima

Persyaratan Kenyamanan dan Bangunan

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna / penghuni yang berada di dalam dan disekitar bangunan 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

- (2) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB III

KONSTRUKSI / STRUKTUR BANGUNAN

Bagian Pertama

Perhitungan-perhitungan konstruksi/struktur pada umumnya

Pasal 50

- (1) Konstruksi didasarkan atas perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Perhitungan didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, mengenai pembebanan, gaya, pemindahan gaya dan tegangan.
- (3) Untuk konstruksi sederhana atas pertimbangan dari Kepala Dinas Teknik yang membidangi tidak disyaratkan adanya perhitungan.
- (4) Beban yang perlu diperhatikan meliputi beban mati termasuk berat sendiri, beban hidup, tekanan angin, gaya gempa bumi dan tekanan air, tekanan tanah, getaran (beban dinamis) dan tumbukan yang mungkin timbul.
- (5) Untuk bangunan gedung dengan tinggi bangunan atau jumlah lantainya lebih besar sama dengan 3 (tiga) lantai dan atau bangunan lainnya yang meliputi :
 - a. Tower dari baja/beton
 - b. Tandon air dengan volume dan tinggi lebih besar sama dengan 5 m³ dan 3 m³ dari baja/beton
 - c. Kolam renang dan atau tandon air didalam tanah dengan kedalaman lebih besar sama dengan 2 (dua) meter
 - d. Dinding penahan tanah dengan tinggi lebih besar sama dengan 2 (dua) meter
 - e. Struktur bangunan yang lain yang dianggap berbahaya oleh Dinas Teknis atau para ahli yang membidangi bangunan
- (6) Analisa dan perhitungan struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pasal ini dan bagi bangunan kelas 1 (satu) sampai dengan kelas 10 (sepuluh) sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 Peraturan Daerah ini, wajib dianalisa dan dihitung oleh konstruktur yang sesuai dengan bidang keahliannya berada didalam Kesatuan Organisasi Berbadan Hukum atau Konsultan Perencana dengan dibuktikan memiliki surat ijin usaha jasa Perencana / Konsultan yang masih berlaku atau Konstruktur yang memiliki surat bukti keahlian dalam bidangnya.
- (7) Apabila terjadi keruntuhan dan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan Pasal 6 Peraturan Daerah ini, yang diakibatkan oleh kesalahan dalam analisa dan perhitungan struktur dan telah dibuktikan oleh para ahli yang independen secara akademik maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Badan Hukum (Konsultan Perencana) atau Konstruktur yang melaksanakan.
- (8) Apabila terjadi keruntuhan dan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dan Pasal 6 Peraturan Daerah ini yang diakibatkan oleh kesalahan dalam pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan ketentuan ayat (6) dan (7) pasal ini, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Pelaksana Bangunan atau Kontraktor yang bersangkutan.

- (9) Untuk bentuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Daerah ini bagi rumah tempat tinggal yang berlantai 2 (dua), perhitungan konstruksinya dilakukan oleh Dinas yang membidangi bangunan tanpa dipungut biaya.

Bagian Kedua
Tanah Bangunan
Pasal 51

- (1) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat mewajibkan kepada setiap orang atau Badan yang melaksanakan atau menyuruh melaksanakan pekerjaan-pekerjaan pembangunan penting atau berat, mengadakan pengujian tanah (soil test) sebelumnya untuk menjamin kekokohan landasan dari bangunan dimaksud.
- (2) Tanah bangunan harus dimatangkan sebelum mendirikan bangunan.

Bagian Ketiga
Bahan Bangunan dan Syarat-syaratnya
Pasal 52

- (1) Bahan-bahan bangunan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (2) Dalam hal keadaan setempat tidak memungkinkan memenuhi ketentuan SKBI sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini maka Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat menentukan lain.
- (3) Perencanaan konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus harus dilaksanakan oleh ahli struktur yang terkait dalam bidang bahan dan teknologi khusus tersebut.
- (4) Perencanaan konstruksi dengan memperhatikan standar-standar pedoman teknis untuk spesifikasi teknis, tata cara dan metode uji bahan dan teknologi khusus tersebut.

Bagian Keempat
Konstruksi Atap
Pasal 53

- (1) Konstruksi atap harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Kemiringan atap harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan, sehingga tidak akan mengakibatkan bocor.
- (3) Bidang atap harus merupakan bidang yang rata kecuali dikehendaki bentuk-bentuk yang khusus, seperti parabola, kupola dan lain-lain.
- (4) Untuk konstruksi atap yang sederhana untuk kayu bentang kurang dari 12 (dua belas) meter atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan tidak disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan, dan sebaliknya wajib ada perhitungan strukturnya.
- (5) Konstruksi atap bambu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- a. Bambu yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
 - b. Konstruksi dibuat tertutup dan ujung bambu di sumbat dengan kayu atau seng.

- c. Jarak-jarak antara kaso-kaso sekurang-kurangnya 10 cm.
 - d. Reng-reng dibuat dari belahan bambu yang dipasang dengan bagian kulitnya disebelah bawah.
- (6) Konstruksi atap kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- a. Bahan-bahan dan tegangan-tegangan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan pedoman SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung.
 - b. Ukuran-ukuran kayu yang digunakan disesuaikan dengan ukuran-ukuran yang dinormalisir.
- (7) Konstruksi atap beton bertulang harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- a. Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
 - b. Untuk ketentuan-ketentuan yang tidak tercantum dalam spesifikasi bahan bangunan dan pedoman beton berlaku Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk gedung.
- (8) Konstruksi atap baja harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung dan SKBI mengenai bahan bangunan.
 - b. Untuk sambungan digunakan baut-baut, paku keling atau las masing-masing harus memenuhi syarat Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
 - c. Sudut-sudut pelat pertemuan harus sekurang-kurangnya 2 mm di dalam batang-batang profil.
 - d. Untuk batang-batang profil rangkap harus diadakan koppeling baik batang tekan maupun tarik.
 - e. Pada satu baris banyaknya paku keling sebanyak-banyaknya 6 (enam) buah.

Bagian Kelima

Langit-langit

Pasal 54

- (1) Langit-langit bambu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Jarak antara dinding dan gantungan langit-langit pertama sekurang-kurangnya 10 cm.
 - b. Wajib memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (2) Langit-langit kayu dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung.
- (3) Langit-langit lembaran serat semen merupakan bahan pelat serat dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (4) Langit-langit beton bertulang dalam menggunakan bahan-bahan dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (5) Langit-langit baja dalam penggunaannya, bagian-bagian yang akan tertutup dimensi terlebih dahulu untuk mencegah timbulnya karatan.

- (6) Langit-langit aluminium harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang telah menjadi standar untuk bahan aluminium untuk langit-langit.

Bagian Keenam

Dinding-dinding

Pasal 55

- (1) Dinding dibuat sehingga dapat memikul berat sendiri, berat angin dan dalam hal merupakan dinding pemikul pula harus dapat memikul beban-beban diatasnya.
- (2) Dinding dibawah permukaan tanah harus dibuat rapat air.
- (3) Dinding-dinding dikamar mandi dan kakus, dengan ketinggian sekurang-kurangnya 1,50 m diatas permukaan lantai diwajibkan rapat air.
- (4) Dinding-dinding terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan rapat air (cement raam) sekurang-kurangnya 15 cm dibawah permukaan tanah sampai 20 cm diatas lantai tersebut.
- (5) Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat memberikan izin untuk menggunakan suatu lapisan rapat air dengan susunan lain pada lapisan tanah lembab.
- (6) Dinding-dinding harus dibuat tegak lurus betul (dengan unting-unting).
- (7) Kekuatan adukan perekat yang digunakan setidaknya-tidaknya sama dengan kekuatan batanya sendiri.
- (8) Persyaratan bahan-bahan yang digunakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (9) Diatas lubang dengan panjang horizontal lebih besar sama dengan 1,50 m dalam dinding, diberi balok latei dari beton bertulang, baja atau kayu awet.
- (10) Dinding-dinding pasangan batu buatan harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Batu-batu buatan yang digunakan memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
 - b. Batu-batu harus dicuci dan atau direndam sebelum digunakan kecuali batako (campuran satu kapur dengan 5 atau 6 tras).
 - c. Batu-batu berongga tidak boleh digunakan untuk dinding pemikul untuk bangunan-bangunan satu tingkat.
 - d. Adukan perekat untuk pasangan dinding batako sekurang-kurangnya harus mempunyai kekuatan yang sama dengan batunya seperti adukan 1 kapur : 5 atau 6 tras untuk daerah gempu 6, atau $\frac{1}{4}$ PC : 1 KP : 5 5 tras untuk daerah gempu lainnya.
 - e. Dinding-dinding pemisah atau pengisi yang tidak memikul beban kecuali berat sendiri dengan atau tanpa beban angin, dapat dibuat dari tebal $\frac{1}{2}$ batu (tebal 1 batu = sekurang-kurangnya 22 cm), jika luasnya tidak melebihi 12 m² untuk dinding dalam dan tidak melebihi 6 m² untuk dinding pekarangan.
 - f. Siar-siarnya harus mempunyai tebal rata-rata 1 cm dengan penyimpangan sebanyak-banyaknya 0,2 cm.
 - g. Tebal-tebal dinding sekurang-kurangnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi.
 - h. Dalam hal dinding tembokan digunakan sebagai dinding pengisi pada rangka lian maka dinding harus diberi jangkar-jangkar untuk memperoleh suatu kesatuan yang kokoh.

- i. Siar-siar tegak tidak boleh merupakan suatu garis lurus menerus.
- (11) Dinding batu alam berlaku ketentuan-ketentuan spesifikasi bahan bangunan.
- (12) Dinding beton bertulang berlaku ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan, SKBI mengenai beton dan Petunjuk Perencanaan Struktur Beton Bertulang biasa dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung.
- (13) Dinding-dinding bambu atau kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- Dalam hal dipergunakan dinding rangka bambu, maka harus diadakan persiapan cukup.
 - Kayunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung.
 - Selanjutnya untuk kedua-duanya berlaku ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (14) Dinding kaca memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- Bahan kacanya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI bahan bangunan.
 - Lis-lisnya harus dibuat sehingga kaca masih dapat mengembang dan menyusut tanpa terjadi retakan-retakan dan pecah.
 - Sponingnya harus dimeni.

Bagian Ketujuh

Lantai

Pasal 56

- (1) Lantai-lantai cukup kuat untuk menahan beban-beban yang akan timbul dan harus diperhatikan lendutannya.
- (2) Syarat-syarat lantai bambu kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- Lantai-lantai bambu atau kayu yang memenuhi lantai yang tidak dapat dijamin kerapatannya sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) cm diatas permukaan tanah dan ruang dibawahnya mempunyai aliran udara yang baik.
 - Dalam hal dipergunakan papan-papan lantai setebal 2 (dua) cm, maka jarak antara balok-balok anak tidak boleh lebih dari 0,75 (nol koma tujuh lima) meter).
 - Balok-balok lantai yang masuk ke dalam pasangan tembok harus dimeni dahulu.
- (3) Syarat-syarat lantai beton atau beton bertulang sebagai berikut :
- Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
 - Untuk lantai beton biasa harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai beton.
 - Lantai beton biasa yang sekunder yang diletakkan langsung diatas tanah diberi lapisan pasir dibawahnya dengan tebal sekurang-kurangnya 5 (lima) meter.
 - Didalam pelat-pelat beton bertulang yang lebih tebal dari 25 (dua puluh lima) cm selalu digunakan tulang rangkap kecuali pada pelat-pelat kolom.

- e. Dalam hal lendutan dari suatu bagian konstruksi beton bertulang akan besar, maka bagian konstruksi tersebut harus diberi lendutan ke arah yang berlawanan atau wajib memenuhi syarat yang diijinkan dari perhitungan lendutan.
- (4) Syarat-syarat lantai baja sebagai berikut :
- a. Bahan-bahan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai spesifikasi bahan bangunan dan Pedoman Perencanaan Bangunan Baja.
 - b. Tebal pelat-pelatnya harus dibuat sehingga tidak akan melendut terlalu besar.
 - c. Sambungan-sambungannya harus rapat dan bagian-bagian yang tertutup dimeni atau dilabur dengan bahan lain.

Bagian Kedelapan

Kolom-kolom

Pasal 57

- (1) Kolom-kolom harus cukup kuat untuk menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi-konstruksi yang dipikul.
- (2) Syarat-syarat kolom-kolom bambu atau kayu sebagai berikut :
- a. Pada umumnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
 - b. Penyimpangan dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilakukan atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan.
- (3) Syarat-syarat kolom-kolom pasangan batu sebagai berikut :
- a. Batu-batunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - b. Adukan-adukan pasangan yang digunakan sekurang-kurangnya mempunyai kekuatan yang sama dengan adukan 1 KP : 1 SM : 3 PS.
- (4) Syarat-syarat kolom-kolom beton bertulang sebagai berikut :
- a. Kolom-kolom beton bertulang yang dicor setempat sekurang-kurangnya mempunyai tebal 15 (lima belas) cm;
 - b. Untuk kolom pengaku tebalnya dapat menyimpang dari kekuatan-kekuatan tersebut diatas, atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan;
 - c. Selimut beton bertulang sekurang-kurangnya 15 (lima belas) mm;
 - d. Kolom beton bertulang harus mempunyai sekurang-kurangnya 4 (empat) tulangan utama, masing-masing satu ditiap sudut;
 - e. Jarak sengkang (beugel) sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) dan sebesar-besarnya 20 cm (dua puluh senti meter);
 - f. Diameter tulangan utama sekurang-kurangnya 10 mm;
 - g. Diameter sengkang (beugel) sekurang-kurangnya setengah kali diameter tulangan utama dan tidak kurang dari 6 mm;
 - h. Selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (5) Syarat-syarat kolom-kolom baja sebagai berikut :

- a. Kolom-kolom baja harus mempunyai kelangsingan lebih kecil dari 150 (seratus lima puluh);
- b. Kolom-kolom baja harus dibuat dari profil tunggal maupun tersusun yang mempunyai minimum 2 (dua) sumbu simetris;
- c. Sambungan antara kolom pada bangunan bertingkat tidak boleh dilakukan pada empat pertemuan antara balok dengan kolom dan harus mempunyai kekuatan minimum sama dengan kolom;
- d. Sambungan dengan las menggunakan las listrik;
- e. Sambungan dengan baut harus menggunakan baut mutu tinggi;
- f. Penggunaan profil baja tipis yang dibentuk dingin (cold form lightgange steel) harus berdasarkan perhitungan-perhitungan yang memenuhi syarat kekakuan dan kekuatan;
- g. Ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja (SKBI).

Bagian Kesembilan

Pondasi

Pasal 58

- (1) Pondasi bangunan harus diperhitungkan dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, beban hidup dan gaya-gaya luar seperti tekanan angin, gempa bumi dan lain-lain.
- (2) Pondasi bangunan tidak boleh turun setempat.
- (3) Pondasi bangunan tidak boleh turun merata lebih dari yang ditentukan oleh masing-masing jenis bangunan.
- (4) Macam-macam pondasi ditentukan oleh beratnya bangunan dan keadaan tanah pada dasar dan sekeliling bangunan.
- (5) Dalamnya hal miringnya tanah bangunan lebih besar dari 10% (sepeuluh persen), maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas dan bawah pondasi yang datar.
- (6) Dalamnya pondasi ditentukan oleh dalamnya tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat.
- (7) Syarat-syarat pondasi langsung :
 - a. Dalam pondasi dibuat sehingga dalamnya terletak diatas tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat dan dibawah lapisan-lapisan tanah yang masih banyak dipengaruhi oleh iklim;
 - b. Pondasi tersebut dapat dibuat dari pasangan batu, beton/beton bertulang atau gabungan baja dengan beton bertulang;
 - c. Pondasi dinding harus dibuat sekurang-kurangnya 5 (lima) cm lebih tebal dari tebal dindingnya;
 - d. Selanjutnya memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI.
- (8) Syarat-syarat pondasi tiang :
 - a. Dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang cukup yang terletak jauh dibawah permukaan tanah maka harus digunakan pondasi tiang ;
 - b. Tiang-tiang pondasi dapat dari kayu, beton bertulang, baja atau beton pratekan ;

- c. Jumlah tiang-tiang sekurang-kurangnya tiga buah ;
- d. Jarak dari pusat tiang ke pusat tiang sekurang-kurangnya 2,5 (dua koma lima) kali diameter tiang ;
- e. Beban tiang-tiang tidak boleh melebihi daya dukungnya ;
- f. Dalam hal digunakan tiang-tiang pancang maka harus dijaga supaya kepala dan ujung tiang jangan sampai rusak ;
- g. Untuk tiang-tiang kayu, jarak antara tiang-tiang sekurang-kurangnya 2,5 kali diameter dan harus lebih besar dari 60 cm (enam puluh sentimeter) ;
- h. Tiang-tiang dari beton bertulang, beton pratekan yang dibuat dahulu cukup kuat untuk diangkut dan dikerjakan ;
- i. Panjang tiang tidak boleh lebih dari 45 (empat puluh lima) kali diameter ;
- j. Jarak dari tepi pelat ke tengah-tengah sekurang-kurangnya harus 1,2 (satu koma dua) kali diameter tiang ; dan
- k. Dalam hal digunakan tiang-tiang baja harus diadakan persiapan terhadap karatan.

Bagian Kesepuluh

Cerobong

Pasal 59

Syarat-syarat cerobong sebagai berikut :

1. Tiap-tiap cerobong harus mempunyai tarikan angin yang sesuai dengan tujuannya, dalam hal tarikan angin tidak cukup, maka digunakan kipas atau alat sejenis ;
2. Konstruksi cerobong dibuat sedemikian rupa sehingga menjamin kestabilan ;
3. Cerobong-cerobong yang dibuat harus dari dinding pasangan padat, beton bertulang, baja atau keramik ;
4. Tebal cerobong yang dibuat dari dinding pasangan padat sekurang-kurangnya 10 cm ;
5. Tiap-tiap cerobong sekurang-kurangnya 60 cm lebih tinggi dari bagian bangunan yang tertinggi disekitarnya dalam jarak 3 m, kecuali dalam hal digunakan tarikan secara mekanis yang disetujui oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan ;
6. Sambungan antara cerobong dan atap dibuat sehingga tidak akan mengakibatkan bocor ;
7. Dalam hal cerobong dibuat dari pasangan batu, batu alam atau beton tanpa besi penguat, tingginya yang menonjol tidak boleh lebih dari 90 cm ;
8. Cerobong yang dibuat dari pipa baja harus berada sekurang-kurangnya 15 cm dari konstruksi kayu ;
9. Bagian-bagian cerobong yang berada dalam dinding didalam rumah harus dibuat dari beton, batu buatan, batu alam dengan tebal lebih besar dari 25 cm dan dalam hal terakhir diplester dengan adukan semen ; dan
10. Sambungan-sambungan cerobong rapat udara.

Bagian Kesebelas
Pembuangan Air (Drainase)

Pasal 60

- (1) Pendirian bangunan semua kelas, apabila bagian depan/belakang persil yang bersangkutan berbatasan dengan jalan dan belum terdapat jaringan saluran / drainase, maka diwajibkan kepada pemilik untuk membangun saluran pada perbatasan bagian depan/belakang/samping persil tersebut
- (2) Untuk saluran air hujan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Setiap pekarangan dilengkapi dengan sistem pembuangan air hujan;
 - b. Saluran-saluran pembuangan air hujan harus mempunyai kapasitas tampung yang cukup besar dan direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 2 tahunan dan daya resap tanah ;
 - c. Saluran pembuangan air hujan dapat merupakan saluran terbuka atau saluran tertutup ;
 - d. Kemiringan saluran sekurang-kurangnya 2% sehingga dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik agar bebas dari genangan air;
 - e. Air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan ke saluran diatas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 m ;
 - f. Pemasangan dan peletakan pipa-pipa dibuat sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan kokohan bangunan ;
 - g. Pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang-lubang lift ;
 - h. Bagian-bagian pipa harus dicegah dari bahaya karatan ; dan
 - i. Saluran-saluran selanjutnya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (3) Untuk saluran air limbah rumah tangga harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Bahan saluran harus sesuai dengan penggunaannya dan sifat bahan yang hendak disalurkan ;
 - b. Selanjutnya harus dipenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan ;
 - c. Tempat pembuangan tidak boleh langsung menghadap jalan ; dan
 - d. Selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Pedoman Plumbing Indonesia.
- (4) Pada setiap pembangunan bangunan atau bangunan gedung wajib melengkapi dan atau membuat sumur resapan.
- (5) Bentuk struktur sumur resapan berbentuk bulat/lingkaran atau empat persegi panjang dibuat dari beton-beton bertulang, pasangan bata atau tanah dan didalamnya diisi dengan batu kali, ijuk, geotekstil, batu bata, arang dan lain-lain yang dapat meresapkan air.
- (6) Jenis-jenis sumur resapan sebagai berikut :
 - a. Untuk bangunan gedung/rumah bertalang :
 1. Sumur resapan air hujan dengan dinding pasangan batu ;
 2. Sumur resapan air hujan dengan dinding beton, pracetak/precast (reinforced concrete pipe) ;

- b. Untuk bangunan gedung/rumah tidak bertalang harus ada saluran penghantar menuju sumur resapan :
1. Sumur resapan air hujan dari pasangan batu yang diisi dengan batu-batuan ;
 2. Sumur resapan air hujan dengan dinding beton pracetak /precast (reinforced concrete pipe) ; dan
 3. Sumur resapan air hujan dengan dinding pasangan batu bata.

(7) Sumur resapan dapat ditempatkan diseluruh daerah pekarangan dengan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Air yang masuk kedalam sumur resapan adalah air hujan dan air yang tidak mengandung bahan pencemar ;
- b. Tidak mengganggu kekuatan bangunan disekitarnya ;
- c. Jauh daru Septic tank dan dari batas pekarangan ;
- d. Tidak dibangun pada daerah dengan air tanah tinggi atau kecuali untuk maksud-maksud memperbaiki kualitas air tanah, termasuk akibat perembesan air asin ;
- e. Pada daerah yang labil/mudah longsor atau terjal (kemiringan lebih dari 1 : 2) pada lokasi timbunan sampah dan atau tanah yang mengandung bahan pencemar ;
- f. Sumur resapan digali sampai pada lapisan tanah berpasir atau maksimal 2 m dibawah permukaan air tanah atau kedalaman rencana dari volume yang ditetapkan pada tabel berikut :

No	Luas Lahan Pekarangan (m ²)	Volume (V1) m ³	Volume (V2) m ³
1	50 – 100	1,30 - 2,59	2,10 - 4,09
2	101 – 150	2,60 - 4,10	4,10 - 7,90
3	151 – 200	3,90 - 6,20	6,20 - 11,90
4	201 – 300	5,20 - 8,20	8,20 - 11,90
5	301 – 400	7,80 – 12,30	12,30 – 23,40
6	401 – 500	10,40 - 16,40	16,40 – 31,60
7	501 – 600	13,00 - 20,50	20,50 – 39,60
8	601 – 700	15,60 - 24,60	24,60 – 47,40
9	701 – 800	18,20 - 28,70	28,70 – 55,30
10	801 – 900	20,80 - 32,80	32,80 – 63,20
11	901 – 1000	23,40 - 36,80	36,80 – 71,10
12	1001 – 1100	26,00 - 41,00	41,60 – 79,00
13	Diatas 1100 setiap penambahan per 100 m ²	+ 2,59	+ 4,99

V1 = Volume sumur resapan yang mempunyai saluran/drainase sebagai pelimpah

V2 = Volume sumur resapan tanpa saluran/drainase sebagai pelimpah

(8) Diameter atau luas penampang sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf f pasal ini minimal 0,80 m atau 0,80 m²

- (9) Air limbah dari rumah sakit, pabrik/industri (industrial waste water) wajib melengkapi dan atau membuat sistem pembuangan air limbah yang terdiri atas :
 - a. Pengumpulan air limbah (collection works) ;
 - b. Pengolahan air limbah (treatment works) ;
 - c. Pembuangan air limbah (outfill/disposal works) ;
- (10) Untuk menetapkan tingkat/derajat pengolahan air limbah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) pasal ini, perlu dipertimbangkan pengaruh dari berbagai polutan (bahan pencemar) terhadap lingkungan tempat air limbah akan dibuang, wajib memenuhi persyaratan berdasarkan Peraturan Perundangan yang berlaku.
- (11) Dilarang memperkecil atau memperbesar volume debit kapasitas saluran umum (drainase kota) dan atau menutup saluran umum (drainase kota) tanpa seijin Kepala Daerah, kecuali untuk kepentingan pejalan kaki dan masuk persil.
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperkecil atau memperbesar serta penutupan saluran diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah.
- (13) Pembuatan septic tank sebagai prasarana kelengkapan suatu bangunan harus dibuat konstruksi yang kedap air.
- (14) Bagi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan dapat membuat bangunan sebagai prasarana dan sarana pengolahan tinja dan limbah rumah tangga serta pengolahan sampah sendiri.
- (15) Bagi Perum Perumas/Perusahaan Pembangunan Perumahan yang membangun prasarana dan sarana pengolahan tinja dan limbah rumah tangga atau pengolahan sampah sendiri sebagaimana dimaksud dalam ayat (14) pasal ini dapat diberikan pengurangan biaya retribusi ijin mendirikan bangunan sesuai ketentuan yang berlaku.

Bagian Keduabelas

Lift

Pasal 61

Ketentuan pemasangan lift sebagai berikut :

1. Kabel-kabel harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku ;
2. Diameternya harus sekurang-kurangnya 12 mm ;
3. Banyaknya kabel harus lebih dari tiga buah (dua buah kalau dipakai sistem lilitan drum) ;
4. Balok pemikul lift harus dibuat dari rangka baja atau beton bertulang ;
5. Rel liftnya harus dari baja ;
6. Ruang liftnya harus dari bahan tahan api ;
7. Ruang liftnya harus tertutup sehingga penumpang tidak dapat memegang barang-barang diluar ;
8. Ruang liftnya harus diberi lubang dari mana penumpang dapat ditolong dalam keadaan darurat ;
9. Daya muatnya ditetapkan dan tidak boleh dilampaui ;
10. Lubang masuk kedalam lift tidak boleh lebih dari satu ;

11. Dinding lubang dibuat dari bahan tahan api ;
12. Jarak antara tepi lantai dan tepi ruang lift pada pintu masuk harus lebih kecil dari 4 cm (empat sentimeter) ;
13. Tiap lift mempunyai pengangkat dan kontrol sendiri ;
14. Lift hanya boleh dapat bergerak apabila pintunya dalam keadaan tertutup;
15. Lubang lift tidak boleh merupakan suatu cerobong dimana terdapat suatu tarikan atau isapan udara ;
16. Lift untuk manusia memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Berangkat dan berhentinya lift harus tanpa sentuhan yang kurang menyenangkan penumpang ;
 - b. Waktu menunggu (interval) tidak boleh terlalu lama ;
 - c. Kecepatan yang umum adalah sebagai berikut :
 - 4 sampai dengan 10 tingkat kecepatan : 60 – 150 m/menit
 - 10 sampai dengan 15 tingkat kecepatan : 180 – 210 m/menit
 - 15 sampai dengan 20 tingkat kecepatan : 210 – 240 m/menit
 - 20 sampai dengan 50 tingkat kecepatan : 360 – 450 m/menit
 - lebih dari 50 tingkat kecepatan : 360 – 450 m/menit
 - Rumah sakit : 150 – 210 m/menit
 - Rumah tinggal : 60 m/menit untuk 6 tingkat dari 50 – 75 kesatuan
17. Lift untuk barang-barang ketentuan sebagai berikut :
 - a. Kecepatan umum 22,5 ; 30 ; 45 dan 60 m/menit
 - b. Untuk lift-lift 5 ton kecepatan pada umumnya 22,5 m/menit
 - c. Kecepatan yang digunakan sebagai berikut :
 - 2 sampai dengan 3 tingkat kecepatan 30 m/menit
 - 4 sampai 5 tingkat kecepatan 45 m/menit
 - 6 sampai dengan 10 tingkat kecepatan 60 m/menit

Bagian Ketiga belas

Konstruksi Kayu

Pasal 62

- (1) Konstruksi kayu harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Sambungan-sambungan yang kena hujan angin harus dibuat sehingga kemasukan air dihindari.
- (3) Pemeliharaan diperhatikan terutama terhadap serangan-serangan bubuk dengan jalan memeni atau mengecat.
- (4) Bagian-bagian kayu yang akan tertutup atau menumpang atau masuk dalam pasangan dinding atau beton dimeni dahulu.
- (5) Balok-balok diatas tembok atau beton harus mempunyai tumpuan $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari tinggi balok dengan sekurang-kurangnya 11 cm (sebelas senti meter).
- (6) Balok-balok diatas pasangan dinding harus diberi blok beton yang cukup besar dibawahnya.

- (7) Konstruksi selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung.
- (8) Perencanaan konstruksi kayu harus memenuhi standar :
 - a. Tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung
 - b. Tata cara/pedoman lain yang masih terkait dalam perencanaan konstruksi kayu
 - c. Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu
 - d. Tata cara pengecatan kayu untuk rumah dan gedung, SNI 2407

Bagian Keempat belas

Konstruksi Bambu

Pasal 63

- (1) Bambu yang digunakan harus cukup tua umurnya.
- (2) Sambungan-sambungan harus dilakukan dengan tali ijuk, pen-pen bambu atau kombinasi.

Bagian Kelima belas

Konstruksi Beton Bertulang

Pasal 64

- (1) Konstruksi beton bertulang harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (2) Bahan-bahan, tegangan-tegangan dan pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.
- (3) Perencanaan konstruksi beton harus memenuhi standar-standar teknis yang berlaku seperti .

Bagian Keenambelas

Konstruksi Baja

Pasal 65

Ketentuan-ketentuan konstruksi baja sebagai berikut :

1. Konstruksi baja harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan.
2. Bahan-bahan, tegangan-tegangan, bentuk dan ukurannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknik yang sesuai dengan bidang tugasnya.
3. Bahaya tekuk wajib diperhatikan selain bahaya lipat, kip dan lain-lain.
4. Lendutan harus diperhatikan dan dalam hal lendutan itu besar, maka harus diberi lendutan yang berlawanan arah (zeeg).
5. Pada kuda-kuda baja diatas dinding, harus diberi jangkar dan pelat baja.
6. Bagian-bagian yang ada kemungkinan karatan harus dimeni dan atau dicat anti karat.
7. Baja bangunan dibersihkan dari karatan sebelum digunakan, pembersihan dapat dilakukan secara mekanis.

8. Perubahan-perubahan profil secara tiba-tiba harus dihindarkan.
9. Pembengkokan baja siku hanya diperbolehkan setelah dipanasi sampai warna merah muda.
10. Lubang-lubang untuk baut-baut dan paku keling pada konstruksi-konstruksi yang akan memikul beban dinamis tidak boleh dipons.
11. Pada perletakan balok profil langsung diatas dinding, tegangan pada dinding tidak boleh melebihi 0,5 dari tegangan tekan yang ijin untuk bahan dinding.
12. Dibawah balok profil sekurang-kurangnya harus diberi lapisan adukan kuat setebal sekurang-kurangnya 1 cm yang berakhir sekurang-kurangnya 3 cm (tiga senti metera) dari tepi dinding.
13. Panjang tumpuan $l = 0,5 h + 15$ cm (lima belas senti meter) dengan maksimum.
14. Balok-balok profil yang masuk kedalam dinding harus diberi jangkar.
15. Pada konstruksi dengan profil rangkap harus diadakan koppeling untuk batang tekan maupun batang tarik.
16. Pekerjaan las harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Pekerjaan las dalam bangunan-bangunan baja direncanakan, dihitung dan dilaksanakan menurut syarat-syarat yang berlaku dalam pedoman perencanaan baja untuk gedung (SKBI) ;
 - b. Panjang bersih las-las sudut sekurang-kurangnya 40 mm (empat puluh mili meter) ;
 - c. Tebal las sudut tidak boleh lebih dari $\frac{1}{2} t \sqrt{2}$, dimana t adalah tebal terkecil pelat yang dilas ;
 - d. Lebarnya jalur yang ditinggla, diantara dan ditepi las-las berjumlah sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali tebal pelat ;
 - e. Las antogeen (acetyleen – zat asam) hanya digunakan untuk pelat-pelat dan pipa-pipa tipis dan untuk panjang yang kecil. Untuk penyambungan elemen-elemen struktur digunakan las listrik ;
 - f. Ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi pedoman perencanaan bangunan baja untuk gedung (SKBI).
17. Pekerjaan paku keling memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Pada sambungan paku keling pada pelat pertemuan, jarak antara paku-paku keling sekurang-kurangnya 2,5 d dengan maksimum 7 d atau 14 kali tebal pelat terkecil ;
 - b. Jarak tepi ke pusat keling sekurang-kurangnya 1,5 d dan maksimum 3 d atau 6 kali tebal pelat terkecil ;
 - c. Pengelingan harus dibuat sehingga diisi rapat dengan paku keling ;
 - d. Untuk sambungan sekurang-kurangnya digunakan 2 buah paku keling;
 - e. Diameter paku keling minimum 10 mm ;
 - f. Lubang paku keling harus dibuat dengan cara pengeboran ;
 - g. Ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memnuhi pedoman perencanaan bangunan baja untuk gedung (SKBI).
18. Baut-baut harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Untuk konstruksi sementara dapat digunakan baut-baut ulir whitworth dengan ukuran terkecil 12 mm ;
 - b. Jarak-jarak pemasangan baut sesuai dengan pekerjaan paku keling ;

- c. Lubang-lubangnya pas betul dengan kelonggaran sebesar-besarnya 1,0 mm untuk baut biasa dan 2,0 mm untuk baut mutu tinggi ;
 - d. Pembuatan-pembuatan lubang-lubang baut harus dilakukan dengan pengeboran ;
 - e. Ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memnuhi pedoman perencanaan bangunan baja untuk gedung (SKBI).
19. Perencanaan konsturksi baja harus memenuhi standar-standar yang berlaku seperti :
- a. Tata cara perencanaan bangunan baja untuk gedung, SNI 1729 ;
 - b. Tata cara/pedoman lain yang masih terkait dalam perenanaan konstruksi baja ;
 - c. Tata cara pembuatan atau perakitan konstruksi baja ;
 - d. Tata cara pemeliharaan konsturksi baja selama pelaksanaan konstruksi.

BAB IV

PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama

Umum

Pasal 66

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab II.
- (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 II, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua

Pembangunan

Pasal 67

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

Pasal 68

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 m² dapat dilakukan oleh orang yang ahli / berpengalaman.

- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat 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 atas bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas :
 - a. Perencanaan arsitektur
 - b. Perencanaan konstruksi
 - c. Perencanaan Utilitas
- (6) 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 yang terkait.
 - b. Pekerjaan pemeliharaan / perbaikan bangunan, antara lain :
 1. Memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan
 2. Pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan
 3. Memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya
 4. Memperbaiki lobang cahaya / udara tidak lebih dari 1 m²
 5. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi
 6. Memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain
- (7) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Daerah setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (8) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (9) 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 69

- (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 m² atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana Badan Hukum yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan

Pasal 70

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan layak fungsi.

- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan layak fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab III Peraturan Daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan layak 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 71

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai Cagar Budaya sesuai dengan Peraturan PerUndang-Undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan PerUndang-Undangan.
- (3) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dimanfaatkan untuk kepentingan agama, sosial, pariwisata, pendidikan, ilmu pengetahuan dan kebudayaan dengan mengikuti ketentuan dalam klasifikasi tingkat perlindungan dan pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (4) Bangunan Gedung cagar budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijual atau dipindahtangankan kepada pihak lain tanpa seizin Pemerintah Daerah.
- (5) Pemilik Bangunan Gedung cagar budaya wajib melindungi bangunan gedung dan/atau lingkungannya dari kerusakan atau bahaya yang mengancam keberadaannya, sesuai dengan klasifikasinya.
- (6) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukakan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter Cagar Budaya yang dikandungnya.
- (7) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan Cagar Budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan Peraturan PerUndang-Undangan.
- (8) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

Bagian Kelima

Pembongkaran

Pasal 72

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus sesuai dengan ketetapan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Daerah, kecuali bangunan gedung, yang

dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Pasal 73

- (1) Pemerintah Kota mengidentifikasi bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar berdasarkan hasil pemeriksaan dan atau laporan masyarakat.
- (2) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila :
 - a. Tidak layak fungsi dan tidak dapat diperbaiki
 - b. Dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan atau lingkungannya
 - c. Tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan
 - d. Tidak sesuai dengan ketentuan yang berlaku Pemerintah Kota menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1 kepada pemilik dan atau pengguna bangunan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar.
- (3) Berdasarkan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat 1, pemilik atau pengguna Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal khususnya rumah inti tumbuh dan rumah sederhana sehat, wajib melakukan pengkajian teknis bangunan gedung dan menyampaikan hasilnya kepada Pemerintah Kota, kecuali bangunan fungsi khusus kepada Pemerintah.
- (4) Apabila hasil pengkajian teknis bangunan gedung memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan b, Pemerintah Kota menetapkan bangunan gedung tersebut untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (5) Apabila bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat 2 huruf c dan d, Pemerintah Kota menetapkan bangunan gedung tersebut untuk di bongkar dengan surat penetapan pembongkaran.
- (6) Isi surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat 5 dan 6 memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.
- (7) Dalam hal pemilik dan atau pengguna bangunan gedung tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana yang ditetapkan pada ayat 6, pembongkaran dilakukan oleh pemerintah kota atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu biaya pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 74

- (1) Pemilik bangunan gedung dapat mengajukan pembongkaran bangunan gedung dengan memberikan pemberitahuan secara tertulis kepada Walikota, kecuali bangunan gedung fungsi khusus kepada pemerintah disertai laporan terakhir hasil pemeriksaan secara berkala.
- (2) Dalam hal pemilik bangunan gedung bukan sebagai pemilik tanah, usulan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat 1 harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Penetapan bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan melalui penerbitan surat penetapan atau surat persetujuan pembongkaran oleh Walikota.
- (4) Penerbitan surat persetujuan pembongkaran bangunan gedung untuk dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikecualikan untuk bangunan gedung rumah tinggal.

Pasal 75

- (1) 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 ditunjuk.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB IV

PENYERAHAN PRASARANA LINGKUNGAN, UTILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN

Bagian Pertama

Jenis-jenis Prasarana Yang Diserahkan

Pasal 76

- (1) Prasarana Lingkungan merupakan kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain :
 - a. Jalan
 - b. Saluran Pembuangan Air Limbah
 - c. Saluran Pembuangan Air hujan.
- (2) Utilitas umum merupakan bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh Instansi Pemerintah dan terdiri dari antara lain :
 - a. Jaringan Air bersih;
 - b. Jaringan Listrik;
 - c. Jaringan Gas;
 - d. Jaringan Telepon;
 - e. Terminal Angkutan umum/bus shelter;
 - f. Kebersihan/ pembuangan sampah;
 - g. Pemadam kebakaran;
- (3) Fasilitas sosial merupakan fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang antara lain :
 - a. Pendidikan;
 - b. Kesehatan;
 - c. Perbelanjaan dan niaga;
 - d. Pemerintahan dan Pelayanan umum;
 - e. Peribadatan;
 - f. Rekreasi dan Kebudayaan;
 - g. Olah raga dan Lapangan terbuka;
 - h. Pemakaman umum.

Bagian Kedua
Tata Cara Penyerahan
Pasal 77

- (1) Prasarana Lingkungan, utilitas umum dan Fasilitas sosial yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- (2) Prasarana lingkungan, utilitas umum dan Fasilitas sosial yang diserahkan telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- (3) Penyerahan Prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Untuk prasarana lingkungan, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. Untuk fasilitas umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - c. Untuk fasilitas sosial, tanah telah siap untuk dibangun.
- (4) Telah mengalami pemeliharaan oleh perumnas/perusahaan pembangunan perumahan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 Peraturan Daerah ini dengan ketentuan :
 - a. Minimal 50% dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun;
 - b. Luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 (lima) Ha;
 - c. Untuk luas areal lebih kecil dari 5 (lima) Ha penyerahan dilaksanakan sekaligus.
- (5) Realisasi penyerahan prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 Peraturan daerah ini harus dilaksanakan selambat-lambatnya oleh Kepala Daerah.
- (6) Seluruh prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 Peraturan daerah ini harus dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah hasil laporan Tim Verifikasi diterima oleh Walikota.
- (7) Terhitung sejak dilaksanakan penyerahan prasarana tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 Peraturan Daerah ini, maka beralihlah hubungan atas tanah/bangunan dengan perusahaan pembangunan perumahan, kecuali tanah bangunan diatas pengelolaan Perum Perumnas yang diserahkan dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- (8) Jika Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan menggunakan prasarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahan, maka Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 Peraturan Daerah ini.
- (9) Apabila Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan telah selesai 100% melaksanakan pembangunan maka wajib diserahkan prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 76 Peraturan Daerah ini kepada Pemerintah Daerah dengan jangka waktu maksimal 2 (dua) tahun terhitung sejak Berita Acara ke II yang berisi penyerahan hasil Pekerjaan Pembangunan Perumahan dari Kontraktor dan atau terhitung sejak berakhirnya masa pemeliharaan bangunan kepada Perum Perumnas /Perusahaan Pembangunan Perumahan setelah melampaui masa pemeliharaan fisik selama 3 (tiga) bulan atau sesuai perjanjian.

- (10) Bagi perorangan atau Badan Hukum yang mengajukan permohonan peruntukan lahan lebih besar dan atau sama dengan 1(satu)Ha, perbandingan penggunaan lahan 60:40 Maksimum 40 % dari luas lahan sebagai prasarana lingkungan,Taman, Ruang Terbuka untuk bermain, utilitas umum dan fasilitas sosial dan diserahkan kepada Pemerintah Kota tanpa ganti Rugi.
- (11) Ketentuan pada ayat (10) berlaku pada Perum Perumnas/ Perusahaan Pembangunan perumahan yang mengerjakan perumahan dalam skala besar.

BAB V

PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Izin Mendirikan/ Mengubah Bangunan (IMB)

Pasal 78

- (1) Sebelum mengajukan permohonan Izin Mendirikan Bangunan pemohon harus minta keterangan tentang arah perencanaan kepada Dinas/Instansi yang menangani tata kota dan tata bangunan tentang rencana-rencana mendirikan bangunan 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) yang diizinkan
 - g. Koefisien Daerah Hijau
 - h. Persyaratan-persyaratan Bangunan
 - i. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan
 - j. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 79

- (1) Walikota mempunyai wewenang :
 - a. Menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. Memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat para ahli yang membidangi;
 - c. Menghentikan atau menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sesuai dengan perizinan, sampai dengan yang bertanggung jawab atas bangunan memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
 - d. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan atau lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan atau keselamatan manusia/lingkungan, setelah mendengar pendapat para ahli/teknis bangunan
 - e. Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukan pembangunan, perbaikan atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan/tanah;

- f. Dapat menetapkan kebijakan terhadap bangunan dan atau lingkungan khusus dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keselamatan masyarakat dan atau keamanan negara setelah mendengar pendapat dari para ahli/teknis bangunan;
 - g. Dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur lokal/tradisional setelah mendengar para ahli/teknis bangunan.
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk menjalankan tugasnya, berwenang memasuki halaman, pekarangan dan atau bangunan dalam rangka melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya.

Pasal 80

- (1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah daerah diwajibkan memiliki izin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;
- (2) Perizinan dikeluarkan oleh Walikota atau Dinas Teknis yang terkait ditujukan untuk menjamin;
 - a. Kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau pengguna bangunan gedung;
 - b. Ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungan;
 - c. Keserasian dan keselarasan lingkungan;
 - d. Untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan dengan peruntukkan lokasinya;
- (3) Selain harus memenuhi izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, juga memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan mendirikan bangunan;
- (4) Orang atau badan/lembaga sebelum membangun, atau merubah bangunan diwilayah daerah diwajibkan memiliki IMB dari Walikota atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan;
- (5) Orang atau badan/lembaga sebelum menggunakan bangunan diwilayah daerah diwajibkan memiliki IPB dari Walikota atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan;
- (6) Orang atau badan/lembaga sebelum merobohkan bangunan diwilayah Daerah diwajibkan memiliki IHB (Izin Merobohkan Bangunan) dari Walikota atau dinas teknis yang membidangi bangunan;

Pasal 81

- (1) Izin bangunan diharuskan bagi pekerjaan :
 - a. Membangun bangunan atau memindahkan sebuah gedung atau bangunan;
 - b. Menambah bangunan pada bangunan yang telah ada;
 - c. Membuat peralasan atau pondasi baru, dinding, pagar atau perbatasan, membuat saluran baru, jembatan, selokan;
 - d. Perubahan atas gedung-gedung yang ada pelasan dinding, pagar, saluran, jembatan atau duikers;
 - e. Pembongkaran sesuatu, kecuali pembongkaran gedung-gedung dengan bangunan sementara;
 - f. Memasang benda reklame pada suatu gedung atau menempelkan pada suatu gedung;

- g. Melakukan penggalian, penumpukkan atau mengerjakan tanah dengan ukuran lebih dari 1 m³ (satu meter kubik);
- h. Mengubah penggunaan dan atau bentuk sesuatu gedung berbeda dengan semula.

Pasal 82

- (1) Dilarang mendirikan bangunan apabila :
 - a. Tidak mempunyai izin tertulis dari Walikota atau Pejabat dari dinas teknis yang membidangi bangunan;
 - b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan dalam surat izin;
 - c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian izin;
- (2) Dilarang mendirikan atau mengubah bangunan menyimpang dari ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan perundangan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- (3) Dilarang mendirikan bangunan diatas tanah tanpa izin pemiliknya atau kuasa sah.

Pasal 83

Permohonan izin dapat diajukan oleh perorangan, Badan Hukum, yayasan, perserikatan lainnya, baik sendiri-sendiri maupun oleh wakilnya atau kuasanya yang sah secara tertulis, dilaksanakan dengan cara mengisi formulir yang menjelaskan hal-hal sebagai berikut :

- a. Nama dan alamat yang akan dipilih oleh pemohon;
- b. Pemberitahuan yang sebenarnya tentang kegunaan, sifat dari bangunan dan maksud dari permohonan izin tersebut;
- c. Pemberitahuan mengenai bangunan-bangunan, nama jalan, nomor, rumah, letak tanah, nomor verponding atas hak atas tanah atau nomor registasinya;
- d. Uraian mengenai konstruksi bangunan.

Pasal 84

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam pasal 83 Peraturan Daerah ini harus dilampiri :
 - a. Surat keterangan tanah ditandatangani oleh pejabat yang berwenang;
 - b. Surat kuasa jika pemohon diwakili;
 - c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon yang masih berlaku;
 - d. Gambar situasi peruntukkan tanah yang berupa sesuai dalam Pasal 4 ayat (5);
 - e. Gambar rencana denah, gambar tingkat, rencana peralasan (pondasi), rencana atap, tampak muka, tampak samping, tampak belakang, potongan melintang dan potongan memanjang dengan skala 1 : 200, 1 : 100, 1 : 50 dan skala lebih besar lainnya sesuai kebutuhan;
 - f. Perhitungan konstruksi bangunan yang telah disahkan (ditandatangani) oleh Konstruktor bagi bangunan yang dimaksud dalam pasal 50 ayat (5), (6) dan (8)
 - g. Surat-surat dan gambar lain yang dianggap perlu.

- (2) Pada gambar yang dimaksud pada ayat (1) huruf e pasal ini, harus dicantumkan nama perencana bangunan.

Pasal 85

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 83 dan 84 Peraturan Daerah ini, pada gambar itu harus dijelaskan pula :

- a. Maksud dari permohonan itu sepanjang mengenai pembangunan, baik sebagian, seluruhnya maupun perluasan;
- b. Keadaan tanah dengan batas-batas pagar, saluran pembuangan dan jalan begitu juga mengenai tinggi tanah;
- c. Letak bangunan-bangunan yang akan didirikan, demikian juga letak bangunan-bangunan yang telah ada sepanjang bangunan itu juga akan dibongkar;
- d. Tinggi pondasi, pasangan kedap air, lantai dan pagar pekarangan, demikian juga tinggi pekarangan yang telah dipersiapkan terhadap tinggi permukaan jalan yang bersangkutan;
- e. Pemberian ukuran bangunan demikian juga peruntukkan ruangan;
- f. Tempat-tempat dan ukuran-ukuran pintu, jendela beserta lubang-lubang dinding dan tangga;
- g. Konstruksi bangunan mengenai pondasi, pasangan kedap air, dinding tembok, tembok-tembok diantara pintu dan jendela, pilar-pilar lantai, tangka atap dan penutup atap dengan menunjuk pada penempatan dan penjangkaran balok-balok dan bagian-bagian konstruksi lainnya yang dipergunakan sebagai pendukung;
- h. Peralatan bangunan dan penampungan air hujan dan air limbah termasuk peralatan pengairan dan sambungan pada jaringan saluran kota.

Pasal 86

Izin Mendirikan Bangunan tidak diperlukan dalam hal;

- a. Membuat lubang-lubang ventilasi, penerangan dan sebagainya yang luasnya tidak lebih dari 1 m² dengan sisi sepanjang mendatar 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 arsitektoris 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;
- e. Ditempatkan di halaman belakang
- f. Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak melebihi 2 (dua) meter, sepanjang tidak bertentangan dengan pasal 36 Peraturan Daerah ini
- g. Membuat kolam hias , taman dan patung- patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah,
- h. Membongkar bangunan yang termasuk dalam kelas tidak permanen
- i. Mendirikan bangunan sementara yang pendiriannya telah diperoleh izin dari Walikota untuk paling lama 1 (satu) bulan;
- j. Mendirikan perlengkapan bangunan yang pendiriannya telah diperoleh Izin selama mendirikan suatu bangunan

Pasal 87

- (1) Apabila Walikota atau Dinas Teknis yang membidangi bangunan menyampaikan secara tertulis kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Baubau bahwa untuk sesuatu daerah sedang direncanakan atau ditinjau kembali rencananya atau penetapan kembali garis-garis sempadan, maka Walikota dapat menanggukuhkan keputusan terhadap suatu permohonan guna mendapat izin untuk pekerjaan-pekerjaan yang tempatnya baik seluruhnya maupun sebagian terletak dalam kawasan tersebut sampai rencana dan atas garis-garis sempadan itu ditetapkan, dengan tidak mengurangi jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sesudah tanggal pemberitahuan;
- (2) Jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dapat diperpanjang paling lama 6 (enam) bulan lagi.

Pasal 88

- (1) Suatu penolakan terhadap permohonan izin bangunan atau pemberian izin dengan bersyarat harus disertai dengan alasan;
- (2) Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, suatu permohonan izin bangunan hanya ditolak, jika :
 - a. Bertentangan dengan Peraturan PerUndang-Undangan yang lebih tinggi;
 - b. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana kota yang sudah ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah;
 - c. Bertentangan dengan rencana atau perluasan Kota;
 - d. Bertentangan dengan membahayakan dengan kepentingan umum;
 - e. Sifat Bangunan tidak sesuai dengan sekitarnya;
 - f. Tanah bangunan untuk kesehatan (Hygienis) tidak mengizinkan;
 - g. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (Air Hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
 - h. Apabila bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
 - i. Tidak memenuhi persyaratan teknis yang berlaku;

Pasal 89

- (1) Walikota dapat mencabut suatu izin mendirikan bangunan, jika :
 - a. Dalam waktu 12 (bulan) setelah izin itu diberikan, masih belum dilakukan permulaan pekerjaan yang sungguh-sungguh;
 - b. Pekerjaan itu terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan;
 - c. Izin yang telah diberikan itu ternyata kemudian didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - d. Pembangunan itu kemudian menyimpang dari rencana yang disahkan;
- (2) Pencabutan surat izin mendirikan bangunan diberikan dalam bentuk surat Keputusan Walikota kepada pemegang izin disertai dengan alasan pencabutan;
- (3) Keputusan untuk pencabutan suatu izin bangunan ditetapkan, setelah pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan keberatannya;

- (4) Kepala Daerah dapat memperpanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b pasal ini masing-masing 1,50 (satu koma lima puluh) kali waktu yang ditentukan;
- (5) Apabila bangunan yang sudah memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dan telah dipindahtangankan kepemilikan kepada pihak lain, maka pemilik yang baru wajib mengajukan permohonan balik nama Izin Penggunaan Bangunan (IPB) tersebut dengan dipertimbangkan kelayakan bangunannya.

Pasal 90

- (1) Pada pembaharuan-pembaharuan, perluasan atau perubahan-perubahan sebagian dari bangunan yang telah ada, ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, hanya berlaku pada bagian-bagian yang diperbaharui, diperluas atau diubah, kecuali jika ditentukan lain;
- (2) Pada pembaharuan-pembaharuan, perluasan atau perubahan-perubahan sebagian dari bangunan yang telah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, yang harus dikerjakan dengan mendadak karena hal-hal yang luar biasa, pekerjaan pembaharuan, perluasan atau perubahan tersebut dapat dilakukan lebih dahulu dengan ketentuan bahwa dalam waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam permohonan izin untuk maksud tersebut harus sudah diajukan;
- (3) Kepala Daerah berwenang untuk memberi dispensasi atau pembebasan sebagian atau seluruhnya dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu itu menjadi lebih baik dari pada keadaan semula demi kepentingan umum;
- (4) Apabila permohonan itu mengenai perubahan-perubahan atau pembongkaran bangunan yang mempunyai nilai-nilai sejarah peninggalan, kebudayaan khusus atau monumen harus ada persetujuan dari Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Pasal 91

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan IPB dilakukan bersamaan dengan pengajuan IMB;
- (2) Permohonan Izin Penggunaan Bangunan (PIPB) diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah oleh perorangan, badan/lembaga melalui Kepala Dinas yang membidangi bangunan dengan mengisi formulir yang disediakan;
- (3) Formulir isian PPIB tersebut ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Kepala Walikota.

Pasal 92

- (1) Kepala Dinas yang membidangi tata bangunan mengadakan penelitian atas PIPB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PIPB diajukan;
- (2) Kepala Dinas yang membidangi tata bangunan mendirikan tanda terima PIPB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (3) Kepala Dinas yang membidangi tata bangunan memberikan sertifikat layak huni/ Sertifikat Layak Fungsi apabila bangunan diajukan IPB-nya telah memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan;
- (4) IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan fungsi usaha, umum, sosial dan budaya, khusus, campuran, rumah tinggal/hunian campuran atau sesuai dengan pasal 4 ayat (1) huruf f, ayat (2), (3), (4) dan (5)

sedangkan untuk bangunan fungsi hunian atau sesuai pasal 4 ayat (1) huruf a, b, c, d dan e masa berlakunya 15 (lima belas) tahun;

- (5) Apabila habis masa berlakunya IPB, Pemilik bangunan diwajibkan mengajukan Permohonan Perpanjangan Izin Penggunaan Bangunan (PPIPb) disertai dengan Permohonan Sertifikat layak Fungsi
- (6) Pemberian Sertifikat layak fungsi sesuai ayat 5 (lima) diatas tidak dikenai biaya apapun.

Pasal 93

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dari Dinas yang membidangi bangunan dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan IPB beserta lampirannya;
- (2) Pelaksanaan pemeriksaan kelayakan bangunan dilakukan oleh penilai ahli yang telah diakreditasi oleh Pemerintah Daerah;
- (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut izin penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan IPB;
- (4) Tata cara pencabutan IPB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 94

- (1) Setelah bangunan gedung selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan :
 - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawing);
 - c. Fotocopy tanda pembayaran retribusi IMB;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini Kepala Dinas yang membidangi Bangunan atas nama Walikota menerbitkan surat Izin Penggunaan Bangunan (IPB).

Pasal 95

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Walikota.

Bagian Keempat

Pengawasan Bangunan

Pasal 96

Setiap perubahan alamat dari pemegang izin bangunan atau kuasanya harus memberitahukan kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan cara tertulis, dalam waktu 14 (empat belas) hari.

Pasal 97

Pemegang izin bangunan diwajibkan memberitahukan kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk secara tertulis :

- a. Permulaan pelaksanaan pekerjaan diatas tanah tempat bangunan itu akan didirikan sekurang-kurangnya dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam sebelum pekerjaan dimulai;
- b. Penyelesaian pendirian bangunan dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam setelah pekerjaan bangunan itu selesai;
- c. Permulaan dan atau penyelesaian bagian-bagian dari pekerjaan bangunan itu untuk pemberitahuan mana harusnya menurut surat izin yang diberikan.

Pasal 98

Suatu bagian bangunan dari bangunan yang penyelesaiannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 97 Peraturan Daerah ini harus diberitahukan dan tidak diperkenankan diteruskan sehingga tidak terlihat pada waktu pemeriksaan sebelum diberi izin tertulis dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

Pasal 99

Apabila izin sebagaimana dimaksud dalam pasal 98 Peraturan Daerah ini, yang diberikan secara tertulis oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk ternyata pelaksanaannya tidak sesuai dengan maksud pemberiannya, izin tersebut dapat dicabut.

Pasal 100

Walikota atau pejabat yang ditunjuk diwajibkan mengadakan pemeriksaan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam huruf b Pasal 97 Peraturan Daerah ini.

Pasal 101

Jangka waktu mengadakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 100 Peraturan Daerah ini, dalam hal keadaan luar biasa dapat diperpanjang selamalamanya 14 (empat belas) hari lagi dan jangka waktu tersebut dilampaui tanpa ada pemeriksaan dari yang berwenang, pekerjaan pendirian bangunan tersebut dianggap telah selesai.

Pasal 102

Selama pekerjaan pendirian bangunan itu berlangsung pemegang izin bangunan diwajibkan meletakkan Surat Izin Bangunan senantiasa berada ditempat pekerjaan sehingga dapat diperlihatkan setiap kali diminta oleh petugas, untuk mengadakan pemeriksaan dan pembubuhan catatan-catatan pada surat izin itu.

Pasal 103

Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk berwenang untuk memerintahkan menghentikan pendirian suatu bangunan atau sebagian dari padanya untuk sementara waktu jika :

- a. Pelaksanaan pendirian bangunan itu menyimpang dari izin yang telah diberikan, menyimpang dari syarat-syarat atau dari perjanjian-perjanjian yang telah ditetapkan;
- b. Pelaksanaan pembangunan itu dilakukan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- c. Tidak memenuhi petunjuk atau peringatan dari pejabat yang berwenang untuk mengerjakan segala sesuatu yang masih dipandang perlu, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;

- d. Pemegang izin bangunan dapat mengajukan banding kepada Walikota segera memutuskan akan dipertahankannya atau tidaknya perintah atau larangan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Teknis yang membidangi.

Pasal 104

- (1) Pejabat yang berkaitan dengan fungsi dalam melaksanakan tugasnya mempunyai wewenang sewaktu-waktu mendatangi tempat-tempat dan bangunan-bangunan, tanpa diminta oleh pemilik atau pelaksana pekerjaan;
- (2) Tempat-tempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini yang digunakan sebagai rumah atau yang hanya dapat didatangi dengan melalui suatu bangunan rumah, hanya dapat dikunjungi oleh Petugas Pengawas Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini pada hari kerja antara pukul 06.00 sampai dengan 18.00.
- (3) Apabila penghuni atau pemilik suatu persil atau bangunan tidak mengizinkan pemeriksaan dapat dilakukan dengan membawa surat perintah khusus dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk;
- (4) Para pemilik atau pemakai bangunan atau pekarangan, demikian pula pelaksanaan pekerjaan pembangunan, diwajibkan untuk memperkenankan diadakannya pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, serta memberikan keterangan-keterangan yang diminta dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Walikota;
- (5) Walikota dapat minta pertimbangan lebih lanjut kepada instansi yang ahli dalam hal yang menjadi pokok persoalan bangunan, sepanjang hal itu dianggap perlu.

Pasal 105

- (1) Atas pekerjaan-pekerjaan pendirian bangunan yang berada dibawah penguasaan Pemerintah Pusat, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah yang dilaksanakan oleh masing-masing dinas teknis, ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku;
- (2) Ketentuan-ketentuan dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak berlaku terhadap bangunan-bangunan khusus atau jika peraturan yang lebih tinggi menentukan lain.

Bagian Kelima

Permohonan Merobohkan Bangunan

Pasal 106

Petunjuk Merobohkan Bangunan

- (1) Walikota dapat memerintah kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang:
 - 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 Izin Merobohkan Bangunan harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas Tata Kota dan Bangunan yang meliputi;
 - a. Tujuan atau alasan merobohkan bangunan ;
 - b. Persyaratan merobohkan bangunan;

- c. Cara merobohkan bangunan;
- d. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

Pasal 107

Tata Cara Mengajukan Permohonan Merobohkan Bangunan (PHB)

- (1) PMB harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan atau badan/ lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas Tata Kota dan Bangunan;
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Surat Keputusan Walikota.

Pasal 108

Penerbitan Keterangan Persetujuan PHB

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

Pasal 109

Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

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

Pasal 110

Pengawasan Pelaksanaan Merobohkan Bangunan

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas;
- (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 dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan rekomendasi ;
 - c. Melarang perlengkapan, peralatan dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi

BAB VI
KETENTUAN RETRIBUSI

Bagian Pertama

Umum

Pasal 111

Berkenaan dengan permohonan izin bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 83 dan 84 Peraturan Daerah ini, untuk pemeriksaan, pengawasan dan pekerjaan lain yang akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kepada pemohon atau orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya, terlepas dari pembayaran yang dipungut berdasarkan peraturan lain, dipungut retribusi izin bangunan dan harus dibayarkan ke Kantor Kas Daerah.

Besaran Retribusi

Pasal 112

- (1) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 111 Peraturan Daerah ini ditentukan lebih lanjut dalam Peraturan Daerah Retribusi Perizinan Bangunan;
- (2) Bagi seseorang atau badan/lembaga yang tanahnya terkena pemotongan akibat penetapan dan penerapan garis sempadan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum, mendapatkan insentif berupa penggantian biaya retribusi IMB dengan maksimal 25% (dua puluh lima persen) dari total retribusi IMB yang harus dibayar dengan catatan pendirian bangunan tersebut tidak menyimpang dari ketentuan IMB yang diterbitkan;
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini bagi mereka yang tanahnya terpotong lebih besar atau sama dengan 30% (tiga puluh persen) dari luas persil atau kaveling tempat pendirian bangunan;
- (4) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini hanya berlaku bagi rumah tempat tinggal atau sebagaimana dimaksud dalam pasal 9 huruf a, b, c dan d Peraturan Daerah ini, diluar kawasan perumahan yang dibangun oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan atau Perum Perumnas.

BAB VII

PERMOHONAN BANDING KEPADA DPRD

Pasal 113

Permohonan banding kepada DPRD dikenakan terhadap :

- a. Keputusan penolakan atau pencabutan surat izin oleh Walikota;
- b. Keputusan Walikota mengenai penetapan ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat lebih lanjut atau penetapan larangan.

Pasal 114

- (1) Permohonan banding oleh orang yang berkepentingan dilakukan secara tertulis, dalam jangka waktu satu bulan setelah dikirimkannya keputusan;
- (2) Dalam keadaan luar biasa Walikota dapat memperpanjang jangka waktu itu selama-lamanya satu bulan.

Pasal 115

Permohonan banding itu harus memuat :

- a. Nama dan tempat tinggal yang berkepentingan atau kuasanya;
- b. Tanggal dan nomor keputusan yang dimohon banding;
- c. Alasan-alasan yang menjadi dasar permohonan banding itu;
- d. Pertanyaan keputusan yang dikehendaki oleh yang berkepentingan.

Pasal 116

- (1) Walikota membentuk panitia untuk mempersiapkan penyelesaian permohonan banding itu;
- (2) Jika pencabutan suatu Izin bangunan dinyatakan tidak beralasan oleh dan dengan suatu Keputusan DPRD, maka izin itu berlaku kembali.

BAB VIII PENGAWASAN

Pasal 117

Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Kepala Dinas Tata Kota dan Bangunan atau kepada pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota.

Pasal 118

- (1) Disamping pemerintah, pengawasan juga dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang berupa :
 - a. Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - b. Memberikan masukan kepada pemerintah dan/ atau Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di dalam bangunan gedung;
 - c. Menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, secara teknis 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 lebih lanjut tentang peran masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung mengikuti ketentuan dari peraturan yang berlaku

BAB IX SANKSI PELANGGARAN

Pasal 119

Setiap pemilik dan/ atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/ atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administratif dan/ atau sanksi pidana.

Pasal 120

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 119 dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;

- c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. Pencabutan mendirikan bangunan gedung;
 - g. Pembekuan IPB dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan IPB/sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembongkaran gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun;
 - (3) Apabila sanksi administrasi berupa perintah pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i tidak dilaksanakan maka akan dilakukan pembongkaran secara paksa oleh Pemerintah Daerah;
 - (4) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat ringannya pelanggaran yang dilakukan.

Pasal 121

- (1) Setiap pemilik dan/ atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Undang-Undang ini diancam dengan pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/ atau denda paling banyak 10% dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain
- (2) Setiap pemilik dan/ atau pengguna bangunan gedung pidana penjara paling lama (empat) tahun dan/ atau denda paling banyak 15% dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap dan/ atau pengguna bangunan gedung dipidana penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/ atau denda paling banyak 20% dari nilai bangunan gedung, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses peradilan atas tindakan pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) hakim memperhatikan pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3) sesuai ketentuan Peraturan yang berlaku.

Pasal 122

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam Undang-Undang ini sehingga mengakibatkan bangunan gedung tidak layak fungsi dapat dipidana kurungan/ atau pidana denda.
- (2) Pidana kurungan dan/ atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak 1% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak 2% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;

- c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/ atau pidana denda paling banyak 3% dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan matinya orang lain.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

BAB X
PENYIDIKAN
Pasal 123

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidik atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan PerUndang-Undangan yang berlaku;
- (2) Dalam melakukan tugas Penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang:
 - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa Tanda Pengenal Diri tersangka;
 - d. Melakukan Penyitaan benda dan/ atau surat;
 - e. Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - f. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - g. Mengadakan penghentian Penyidikan setelah dapat petunjuk dari Penyidik bahwa tidak terdapat Bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya.

BAB XI
PERATURAN-PERATURAN
Pasal 124

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan digunakan sebelum penetapan Peraturan Daerah ini dan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan berdasarkan Peraturan Daerah/ Surat Keputusan Walikota Baubau sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah mendirikan IMB/ IPB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat Izin Mendirikan Bangunan dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal Perundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki Izin Mendirikan Bangunan. Penyesuaian bangunan tersebut dengan syarat-syarat tercantum dalam Peraturan Daerah ini diberikan tenggang waktu 5 (lima) tahun;
- (3) Izin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (2) diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai rencana Pemerintah Daerah Kota Baubau yang tertuang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Kota;

- (4) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan Peraturan Daerah ini.

BAB XII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 125

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Walikota berdasarkan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang telah ada;
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang Teknis Pelaksanaannya akan diatur kemudian dengan Peraturan Walikota ;
- (3) Untuk jenis besaran jumlah lantai tertentu yang mempunyai dampak penting keselamatan orang banyak dan lingkungan, perlu adanya rekomendasi teknis dari Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah sebelum dikeluarkannya IMB.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 126

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Baubau.

Ditetapkan di Baubau
pada tanggal, 02 Maret 2014
WALIKOTA BAUBAU,

TTD

A.S. TAMRIN

Diundangkan di Baubau
pada tanggal, 04 Maret 2014
SEKRETARIS DAERAH KOTA BAUBAU,

TTD

MUHAMAD DJUDUL

LEMBARAN DAERAH KOTA BAUBAU TAHUN 2014 NOMOR 4

NOMOR REGISTRASI PERATURAN DAERAH KOTA BAUBAU, PROVINSI SULAWESI
TENGGARA : (6/ 2015)