



## **WALIKOTA MANADO**

### **SALINAN**

### **PERATURAN DAERAH KOTA MANADO NOMOR : 6 TAHUN 2012**

#### **TENTANG BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA MANADO,**

- Menimbang :**
- a. bahwa bangunan gedung penting sebagai tempat melakukan kegiatan untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional;
  - b. bahwa bangunan gedung harus diselenggarakan secara tertib, diwujudkan sesuai dengan fungsinya serta dipenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan;
  - c. bahwa dalam meningkatkan keselamatan bangunan serta kenyamanan dan keselamatan bagi yang menempati bangunan, perlu mengatur tata bangunan yang meliputi kondisi fisik dan lingkungan bangunan di Kota Manado;
  - d. bahwa dalam rangka menyesuaikan dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pelaksanaan Nomor 36 Tahun 2005 maka Peraturan Daerah Kota Madya Daerah Tingkat II Manado Nomor 30 tahun 1997 tentang Bangunan harus diubah;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung Kota Manado;
- Mengingat :**
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4437) sebagaimana telah beberapa kali di ubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 tahun 2008 tentang perubahan ke dua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah;
5. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 Tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
7. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739);
8. Undang-Undang Nomor 32 tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Nomor 5234);
10. 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);
11. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 15 tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
12. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 332/KPTS/M/2002 tanggal 21 Agustus 2002 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 tentang Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tanggal 16 Maret 2007 Tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung;
18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pemberian Izin Mendirikan Bangunan Gedung;

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MANADO  
dan  
WALIKOTA MANADO

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah adalah Pemerintah Pusat
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Daerah Kota Manado;
3. Kepala Daerah adalah Walikota Manado
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Manado
5. Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Kota Kota Manado
6. Badan Pelayanan Perizinan Terpadu adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu Kota Manado.
7. Bangunan adalah bangunan gedung dan bangunan bukan gedung;
8. 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 usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
9. Bangunan bukan gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal;
10. Bangunan sementara atau darurat adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan sampai dengan 5 (lima) tahun.
11. Bangunan semi permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 5 (lima) sampai dengan 10 (sepuluh) tahun.
12. Bangunan permanen adalah bangunan gedung yang karena fungsinya direncanakan mempunyai umur layanan diatas 20 (dua puluh) tahun.
13. Bangunan gedung tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

14. Persil adalah suatu perpetakan tanah yang terdapat dalam lingkup rencana Kota atau lingkup perluasan kota atau jika sebagian masih belum ditetapkan rencana perpetakannya yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk mendirikan suatu bangunan.
15. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan mengadakan bangunan itu.
16. Izin Mendirikan Bangunan Gedung selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
17. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Gedung selanjutnya disingkat PIMB adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada pemerintah daerah untuk mendapatkan izin mendirikan bangunan gedung.
18. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah atau mengurangi bagian bangunan yang ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut tanpa merubah fungsi bangunan.
19. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
20. Sertifikat Laik Fungsi selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan untuk bangunan yang selesai dibangun dan dapat difungsikan.
21. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah batas persil yang tidak boleh didirikan bangunan dan diukur dari dinding terluar bangunan terhadap batas tepi rencana jalan, batas rencana sungai, batas tepi rencana pantai, rencana saluran infrastruktur, batas jaringan listrik tegangan tinggi, batas tepi rel KA, garis sempadan mata air, garis sempadan (*aproad landing*), dan garis sempadan telekomunikasi
22. Garis Sempadan Jalan Masuk adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibuat jalan masuk.
23. Garis Sempadan loteng adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan loteng.
24. Garis Sempadan Teritis adalah garis sempadan yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan teritis (*overstek*).
25. Garis Sempadan Menara Air adalah Garis Sempadan yang di atasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibangun menara air.
26. Garis Sempadan Jaringan Listrik Arus Kuat Tegangan Tinggi adalah jarak minimal tertentu yang ditarik dari dan sejajar as proyeksi jaringan tersebut yang merupakan batas antara bagian persil yang boleh dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
27. Garis Sempadan Sungai selanjutnya disingkat GSS adalah jarak bebas atau batas wilayah sungai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya atau untuk didirikan bangunan. GSS diukur dari garis bibir sungai

28. Garis Sempadan Pantai selanjutnya disingkat GSP adalah jarak bebas atau wilayah pantai yang tidak boleh dimanfaatkan untuk lahan budi daya, atau untuk didirikan bangunan. GSP diukur dari titik pasang tertinggi.
29. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas secara resmi mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan.
30. Teras adalah bagian dari lantai bangunan yang bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruangan tertutup.
31. Pagar pengaman adalah suatu pagar yang dikonstruksikan sementara, untuk membatasi dan memberikan pengaman tempat pekerjaan atau lingkungan.
32. RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah
33. RDTRK adalah Rencana Detail Tata Ruang Kota
34. RTRK adalah Rencana Teknis Ruang Kota.
35. RTBL adalah Rencana Tata Bangunan Lingkungan.
36. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
37. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
38. Koefisien Daerah Hijau selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
39. Koefisien Tapak Basemen selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
40. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per-kasus disesuaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut.
41. Standar Nasional Indonesia selanjutnya disingkat SNI adalah standar teknis yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji.
42. Bangunan *Strata Title* adalah hak kepemilikan bersama, atas suatu kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang, plus hak bersama atas ruang bersama.

## BAB II ASAS TUJUAN DAN LINGKUP

### Pasal 2

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

### Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

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

### Pasal 4

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan tentang bangunan gedung yang meliputi fungsi, persyaratan, penyelenggaraan, peran masyarakat, dan pembinaan.

## BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Fungsi

### Pasal 5

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun, dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, wihara, dan kelenteng.
- (4) Bangunan gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, rumah susun sewa, rumah kost, rumah toko, rumah kantor, wisata dan rekreasi, terminal, bandara, stasiun kereta api dan penyimpanan/gudang.
- (5) Bangunan gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud ~~dalam~~ pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan, kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium, dan pelayanan umum.
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk reaktor nuklir, instalasi

pertahanan dan keamanan, dan bangunan sejenis yang diputuskan oleh menteri.

(7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.

### Klasifikasi

#### Pasal 6

Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 5 diklasifikasikan berdasarkan :

- a. tingkat kompleksitas
  1. bangunan gedung sederhana;
  2. bangunan gedung tidak sederhana; dan
  3. bangunan gedung khusus.
- b. tingkat permanensi
  1. bangunan gedung permanen;
  2. bangunan gedung semi permanen; dan
  3. bangunan gedung darurat atau sementara.
- c. tingkat risiko kebakaran
  1. tingkat risiko kebakaran tinggi;
  2. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
  3. tingkat risiko kebakaran rendah.
- d. zonasi gempa
- e. lokasi
  1. bangunan gedung di lokasi padat;
  2. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
  3. bangunan gedung di lokasi renggang.
- f. ketinggian
  1. bangunan gedung bertingkat tinggi;
  2. bangunan gedung bertingkat sedang; dan
  3. bangunan gedung bertingkat rendah.
- g. kepemilikan
  1. bangunan gedung milik Negara;
  2. bangunan gedung milik Usaha;
  3. bangunan gedung milik Perorangan; dan
  4. bangunan gedung milik badan hukum.

### Perubahan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 7

(1) Fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru Izin Mendirikan Bangunan gedung.

- (2) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW yang berlaku.
- (3) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah dengan IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus di tetapkan oleh pemerintah.

#### BAB IV

#### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Pertama

##### Umum

##### Pasal 8

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (2) Persyaratan administratif bangunan gedung, meliputi:
  - a. status hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan.
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi :
  - a. persyaratan tata bangunan;
  - b. persyaratan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan administratif dan teknis untuk bangunan gedung adat, bangunan bersejarah bangunan gedung semi permanen, bangunan darurat dan bangunan gedung yang dibangun pada lokasi bencana diatur lebih lanjut dengan peraturan Walikota.

##### Pasal 9

Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam bentuk izin mendirikan bangunan.

##### Bagian Kedua

##### Persyaratan Administratif Bangunan Gedung

##### Paragraf I

##### Status hak atas tanah

##### Pasal 10

- (1) Setiap bangunan gedung harus di dirikan pada tanah baik milik sendiri maupun milik pihak lain yang status kepemilikannya jelas.

- (2) Jika bangunan gedung didirikan di atas tanah milik pihak lain maka terlebih dahulu harus memperoleh izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah, dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemilik bangunan gedung dan pemilik tanah.

#### Paragraf II

#### Status Kepemilikan Bangunan Gedung

#### Pasal 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung dibuktikan dengan surat bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepemilikannya kepada pihak lain.
- (3) Apabila pemilik bangunan gedung bukan pemilik tanah, maka pengalihan hak dimaksud ayat (2) terlebih dahulu mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (4) Status kepemilikan pada bangunan *strata title* dapat dibuktikan dengan hak milik.
- (5) Untuk pengalihan kepemilikan dan renovasi bangunan *strata title* harus mendapatkan persetujuan Dinas Tata Kota.

#### Paragraf III

#### Izin Mendirikan Bangunan

#### Pasal 12

- (1) Pemohon yang akan mengajukan izin mendirikan bangunan gedung wajib meminta informasi kepada instansi teknis tentang rencana kota.
- (2) Pemerintah daerah wajib memberikan keterangan rencana kota kepada pemohon yang akan mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan gedung.
- (3) Keterangan rencana kota yang disampaikan kepada pemohon seperti yang di maksud pada ayat (2) berisi:
  - a. jenis peruntukan lahan;
  - b. jenis peruntukan bangunan;
  - c. ketinggian maksimum bangunan gedung diukur dari lantai dasar pada titik 0,00;
  - d. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - e. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
  - f. KDB maksimum yang diizinkan;
  - g. KLB maksimum yang diizinkan;

- h. KDH minimum yang diwajibkan;
  - i. spesifikasi peruntukan bangunan (arsitektur, structural, mekanikal, elektrik, drainase, sanitasi, jalan masuk/keluar dan pengaman bahaya kebakaran); dan
  - j. rencana kota.
- (4) Setelah pemohon menerima keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pemohon mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan yang dilengkapi dengan :
- a. surat pernyataan (kepemilikan tanah yang diketahui oleh Lurah);
  - b. foto copy bukti kepemilikan hak atas tanah yang telah dilegalisir oleh pejabat yang berwenang;
  - c. foto copy Kartu Tanda Penduduk;
  - d. gambar bangunan/dokumen teknis :
    - 1. Gambar rencana bangunan dengan skala; dan
    - 2. Perhitungan konstruksi dan perhitungan instalasi yang ditetapkan bagi bangunan gedung tertentu, yang telah disetujui oleh instansi teknis.
  - e. gambar sketsa lokasi bangunan;
  - f. perencana, pelaksana dan pengawas pembangunan;
  - g. rekomendasi hasil analisa dampak lingkungan jika diperlukan;
  - h. rekomendasi hasil analisa dampak lalu lintas jika diperlukan;
  - i. rekomendasi ketinggian bangunan jika diperlukan;
  - j. izin tetangga jika diperlukan; dan
  - k. izin-izin lain jika diperlukan.
- (5) Bahasa yang digunakan dalam merencanakan bangunan, dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu, harus bahasa Indonesia, terkecuali tidak ada padanannya dalam bahasa Indonesia.
- (6) Ukuran panjang yang dipergunakan dalam merencanakan bangunan dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu, menggunakan satuan metrik.

### Pasal 13

- (1) Sebelum memberi persetujuan izin mendirikan bangunan, Walikota atau pejabat yang ditunjuk memeriksa syarat-syarat sebagaimana di maksud pasal 8 ayat 3 serta kenyataan status/keadaan tanah dan atau bangunan sesuai dengan permohonan izin mendirikan bangunan.
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat memanggil secara tertulis pemohon, untuk menyempurnakan dan melengkapi permohonan yang diajukan apabila ternyata syarat-syarat yang diperlukan tidak terpenuhi.
- (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat menyetujui, menunda atau menolak permohonan izin mendirikan bangunan yang diajukan oleh pemohon.

- (4) Walikota atau pejabat yang ditunjuk wajib menyampaikan keputusan atas permohonan IMB kepada pemohon selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja setelah diterima permohonan.

#### Pasal 14

- (1) Walikota atau pejabat yang ditunjuk wajib memberikan izin mendirikan bangunan jika semua persyaratan telah dipenuhi.
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk menyetujui permohonan IMB selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari kerja terhitung dari hari diterimanya permohonan IMB oleh instansi yang berwenang.
- (3) Permohonan IMB dapat disetujui untuk seluruh bangunan atau sebagian bangunan yang direncanakan secara struktural merupakan bagian yang tidak terpisahkan.
- (4) Permohonan izin mendirikan bangunan ditunda jika:
  - a. Walikota atau pejabat yang ditunjuk masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian, khususnya persyaratan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan;
  - b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan rencana bagian kota atau rencana terperinci kota; dan
  - c. pemberian kesempatan tambahan kepada pemohon untuk melengkapi Permohonan IMB yang diajukan.
- (5) Penundaan keputusan Permohonan IMB berdasarkan alasan tersebut pada ayat 4 hanya dapat dilakukan sekali dan untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung dari hari pertama setelah diterimanya Permohonan IMB oleh instansi yang berwenang.
- (6) Permohonan IMB di tolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan bertentangan dengan:
  - a. peraturan perundang-undang yang berlaku;
  - b. kepentingan umum;
  - c. ketertiban umum;
  - d. kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan;
  - e. RTRW, RDTRK, dan RTRK serta RTBL; dan
  - f. hak pihak ke 3 (tiga).
- (7) Penolakan PIMB ditetapkan dengan surat keputusan walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan.

#### Pasal 15

- (1) Surat keputusan penolakan PIMB harus sudah diterima pemohon dalam waktu paling lambat 7 (tujuh) hari kerja setelah surat keputusan dikeluarkan walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Pemohon dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja setelah menerima surat keputusan tersebut berhak mengajukan keberatan.

- (3) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam waktu paling lambat 14 (empat belas) hari kerja wajib memberikan jawaban tertulis terhadap keberatan pemohon.
- (4) Jika pemohon tidak melakukan hak sebagaimana maksud ayat 2 (dua) maka dianggap pemohon telah menerima surat keputusan penolakan tersebut.
- (5) Jika walikota atau pejabat yang ditunjuk tidak melakukan kewajiban sebagaimana maksud ayat 3 (tiga) maka dianggap telah menerima alasan keberatan pemohon sehingga walikota atau pejabat yang ditunjuk harus mengeluarkan surat persetujuan pemberian IMB.

#### Pasal 16

- (1) IMB hanya berlaku bagi orang atau badan hukum yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Bila karena sesuatu hal orang atau badan hukum tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan dalam IMB tersebut, IMB itu harus dimohonkan kembali kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (3) IMB dalam jangka waktu 1 (satu) tahun setelah diterbitkan, pekerjaan belum dimulai dapat diperpanjang 1 (satu) kali oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (4) IMB dicabut oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk apabila:
  - a. pekerjaan konstruksi terhenti selama 2 (dua) tahun;
  - b. pemohon memberikan data palsu atau tidak benar;
  - c. tidak sesuai dengan RTRW, RDTRK, RTBL;
  - d. tidak sesuai dengan izin yang diberikan; dan
  - e. tidak sesuai dengan prosedur.
- (5) Permohonan balik nama IMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembar isian yang disediakan oleh instansi yang berwenang.

#### Izin Mendirikan Bangunan Sementara

##### Pasal 17

IMB bersifat sementara hanya diberikan pada lokasi yang dipergunakan dalam waktu tertentu akan direncanakan untuk keperluan lain, dapat diberikan dengan mencantumkan syarat dalam IMB tersebut bahwa bangunan yang bersangkutan akan dibongkar setelah lewatnya jangka waktu yang ditetapkan dalam IMB.

#### Izin Mendirikan Bangunan Bersyarat

##### Pasal 18

- (1) Izin mendirikan bangunan bersyarat diberlakukan untuk Pulau Manado Tua, Pulau Bunaken dan Pulau Siladen.
- (2) Pemberian izin bersyarat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan berdasarkan tahapan rapat koordinasi dengan instansi terkait, baik vertikal maupun horizontal.

- (3) Bangunan yang diizinkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mencerminkan ciri khas budaya lokal dan ramah lingkungan untuk menunjang pariwisata.

#### Pasal 19

- (1) IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan tersebut di bawah ini, meliputi :
- a. memperbaiki bangunan dengan tidak merubah bentuk luasnya dan bagian-bagian yang diperbaiki harus dengan jenis bahan semula antara lain:
    1. memplester;
    2. memperbaiki retak bangunan;
    3. memperbaiki daun pintu, memperbaiki daun jendela;
    4. memperbaiki penutup atap;
    5. membuat pemisah halaman tanpa konstruksi; dan
    6. memperbaiki langit-langit tanpa merubah jaringan utilitas.
  - b. memperbaiki saluran air hujan dan selokan-selokan dalam pekarangan.
  - c. membuat pagar halaman yang sifatnya sementara (tidak permanen) yang tingginya tidak melebihi 1,20 m kecuali adanya pagar ini mengganggu kepentingan orang lain atau umum.
  - d. membuat taman-taman, dan tiang bendera dipekarangan.
- (2) Dalam hal memperbaiki bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, tidak melebihi 25% dari bagian bangunan yang diperbaiki.

#### Paragraf IV

#### Pendataan

#### Pasal 20

- (1) Pemerintah daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Pendataan bangunan gedung sebagaimana di maksud pada ayat (1) meliputi pendataan bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang telah ada.
- (3) Khusus pendataan bangunan gedung baru, dilakukan bersamaan dengan proses IMB, SLF dan Pembongkaran.
- (4) Pemerintah daerah wajib menyimpan secara tertib data bangunan gedung sebagai arsip daerah.
- (5) Sistem pendataan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan peraturan Walikota.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf I  
Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 21

- (1) Setiap pembangunan dan pemanfaatan bangunan harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam :
  - a. RTRW;
  - b. RDTRK;
  - c. RTBL.
- (2) Setiap mendirikan bangunan di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi lindung kawasan, dan/atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.
- (3) Setiap bangunan yang dibangun berada diantara sungai dan/atau jalan, bangunan tersebut harus menghadap sungai dan/atau jalan.
- (4) Setiap bangunan yang dibangun berada diantara pantai dan/atau jalan, bangunan tersebut harus menghadap pantai dan/atau jalan.
- (5) Untuk kawasan yang sudah memiliki RTRW namun belum memiliki RTBL, walikota atau pejabat yang ditunjuk akan memberikan persetujuan mendirikan bangunan pada daerah tersebut untuk jangka waktu sementara.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan RTRW yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (7) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pemerintah daerah memberikan penggantian yang layak kepada pemilik bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Intensitas bangunan

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung yang didirikan tidak boleh melebihi ketentuan maksimal kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan RTBL Kota Manado.
- (2) Persyaratan kepadatan ditetapkan dalam bentuk koefisien dasar bangunan (KDB) maksimal.
- (3) Persyaratan ketinggian maksimal ditetapkan dalam bentuk koefisien lantai bangunan (KLB) dan/atau jumlah lantai maksimal.
- (4) Perletakan bangunan tinggi tidak boleh menyebabkan terjadinya efek angin turbulen dengan kecepatan tinggi terhadap lingkungan atau bangunan yang didiami manusia.
- (5) Untuk lokasi yang belum ditetapkan KDB dan KLB dalam RTRW RDTRK dan RTBL Kota Manado, ditentukan oleh Walikota sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

## Koefisien Daerah Hijau (KDH)

## Pasal 23

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan koefisien daerah hijau (KDH) yang ditetapkan dalam RTRW, RDTRK dan RTBL Kota Manado.
- (2) Untuk lokasi yang belum ditetapkan KDH dalam RTRW, RDTRK dan RTBL Kota Manado, diatur dalam peraturan Walikota.

## Garis Sempadan

## Pasal 24

- (1) Setiap bangunan yang didirikan tidak boleh melanggar ketentuan minimal jarak bebas bangunan yang ditetapkan dalam RTRW dan peraturan lain yang berlaku.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dalam bentuk:
  - a. garis sempadan bangunan gedung dengan as jalan, tepi sungai, tepi pantai, danau, mata air, saluran/drainase, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
  - b. jarak antara bangunan gedung dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan gedung, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan, per persil, dan/atau per kawasan;
  - c. garis sempadan bangunan per persil kawasan tertentu sebagaimana tercantum dalam Lampiran peraturan daerah ini;
  - d. garis sempadan bangunan bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar rencana jalan tambah 1 (satu) meter diukur dari batas jalan.
- (3) Letak garis pondasi bangunan terluar yang berbatasan dengan tetangga ditentukan dengan kriteria dari dua persyaratan berikut:
  - a. berjarak minimum 1/2 meter yang diukur dari batas persil tetangga;
  - b. berimpit pada batas persil tetangga yang bersangkutan.
- (4) Khusus untuk bangunan dengan ketinggian antara 10 sampai 20 meter letak garis konstruksi bangunan terluar yang berbatasan dengan tetangga adalah mengikuti salah satu dari dua ketentuan berikut ini :
  - a. berjarak minimum 4 meter yang diukur dari batas persil tetangga;
  - b. berimpit pada batas persil tetangga.
- (5) Khusus untuk bangunan dengan ketinggian lebih dari 5 lantai, letak geografis konstruksi bangunan terluar berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah mengikuti salah satu dari 2 ketentuan berikut ini:
  - a. berjarak minimum 3 meter yang diukur dari batas persil tetangga;
  - b. berimpit pada batas persil tetangga yang bersangkutan.
- (6) Untuk bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah (basement) maksimum berimpit dengan batas persil tetangga dan untuk yang berbatasan dengan jalan sesuai dengan GSB.

- (7) Dilarang menempatkan pintu, jendela, ventilasi pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (8) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi pantai, garis sempadan, ditetapkan minimum 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat, sedangkan untuk kawasan lindung ditetapkan minimum 100 (seratus) meter dari titik pasang tertinggi dari arah darat.
- (9) Bangunan yang dibangun di kawasan yang telah memiliki rekayasa teknik seperti reklamasi pantai dan/atau pemukiman penduduk yang telah didiami masyarakat setempat dikecualikan sebagaimana dimaksud pada ayat (8).
- (10) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi sungai, garis sempadan, ditetapkan sebagai berikut :
  - a. sungai bertanggul minimal 3 (tiga) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul/batas persil;
  - b. sungai tidak bertanggul minimal 10 (sepuluh) meter diukur dari batas persil.
- (11) Untuk bangunan gedung yang didirikan di tepi saluran kota garis sempadan ditetapkan sebagai berikut :
  - a. saluran bertanggul minimal 1 (satu) meter diukur dari sebelah luar sepanjang kaki tanggul/batas persil;
  - b. saluran tidak bertanggul minimal 2 (dua) meter diukur dari batas persil.
- (12) Garis sempadan mata air ditetapkan sekurang-kurangnya 200 (dua ratus) meter di sekitar mata air.
- (13) Membuat pagar halaman ditetapkan sebagai berikut :
  - a. tinggi maksimal pagar halaman 1,5 meter yang berbatasan dengan jalan;
  - b. pagar halaman yang berada di simpang jalan harus transparan (tembus pandang) agar tidak menghalangi jarak pandang pengguna jalan.
- (14) Ketentuan jarak bebas bangunan bukan gedung ditentukan oleh Walikota sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (15) Ketentuan besarnya GSB dapat diperbarui dengan pertimbangan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain yang diatur dengan Keputusan Walikota.

#### Pasal 25

- (1) Garis pondasi teras terluar, yang sejajar dengan arah jalan disekeliling bangunan bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar rencana jalan dikurangi satu meter dan tidak melewati garis pondasi pagar terluar.
- (2) Teras tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.

#### Pasal 26

- (1) Garis konstruksi terluar balkon bangunan yang berdekatan sejajar dengan arah jalan disekeliling bangunan, bilamana tidak ditentukan lain maksimal adalah 1,5 meter dari bangunan induk.

- (2) Balkon bangunan, tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.
- (3) Garis konstruksi terluar balkon bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.

#### Pasal 27

- (1) Garis konstruksi terluar suatu teritis atau *overstack* yang berderet sejajar dengan arah rencana jalan disekeliling bangunan bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh ketentuan sempadan pondasi bangunan terluar bersangkutan.
- (2) Garis konstruksi terluar suatu teritis atau *overstack* yang mengarah ketetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (3) Ruang dibawah teritis atau *overstack* tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.

#### Paragraf II

#### Persyaratan Arsitektur Bangunan Gedung

#### Pasal 28

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 lokal terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

#### Pasal 29

- (1) Tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Bentuk dan ukuran ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan dan keselamatan umum yang berlaku.
- (3) Perlengkapan ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan dan keselamatan umum, yang berlaku.
- (4) Pintu-pintu bangunan ibadah, bangunan umum atau bangunan lain tempat berkumpul orang banyak harus membuka keluar.

#### Pasal 30

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada pasal 28 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya, sesuai peraturan perundangan yang berlaku.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi

kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.

#### Pasal 31

- (1) Setiap bangunan harus memiliki pintu-pintu keluar atau masuk halaman yang letaknya tidak boleh mengganggu keamanan dan kelancaran arus lalu lintas jalan disekitarnya.
- (2) Tidak diperbolehkan meletakkan pintu keluar masuk kendaraan bermotor yang berada pada tikungan jalan.
- (3) Pintu keluar masuk untuk kendaraan bermotor harus diletakkan sejauh mungkin dari lampu lalu lintas yang terdekat.
- (4) Khusus untuk bangunan yang sulit menerapkan ketentuan pada ayat (2) dan ayat (3) terlebih dahulu harus mendapatkan rekomendasi dari instansi yang berwenang.
- (5) Setiap persil/pekarangan bilamana memerlukan jembatan atau titian untuk masuk kedalamnya, harus dibuat berdasarkan petunjuk dan persetujuan instansi yang berwenang.

#### Pasal 32

- (1) Setiap bangunan hendaknya dilengkapi dengan penerangan luar bangunan secukupnya;
- (2) Setiap bangunan atau kompleks bangunan dilengkapi dengan nomor bangunan dengan ukuran dan tempat menurut peraturan yang berlaku;
- (3) Pemberian nomor urut bangunan pada suatu jalan harus telah mendapat persetujuan dari Walikota;
- (4) Setiap bangunan dapat diberi ornamen atau hiasan tambahan sepanjang tidak mengganggu ketertiban umum dan keserasian lingkungan.

#### Pasal 33

Rancangan bangunan dalam kawasan wisata harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. mencerminkan ciri khas budaya lokal;
- b. keserasian dengan lingkungan sekitarnya;
- c. ciri khas arsitektur daerah dapat dikembangkan melalui bentuk atap, struktur bangunan, pintu gerbang dan ornamen;
- d. bahan bangunan yang digunakan mengutamakan memakai material lokal yang ada di daerah; dan
- e. warna yang dipergunakan dipilih dari warna tradisional yang merupakan ciri khas Daerah dan harus serasi dengan lingkungan alam sekitarnya.

## Pasal 34

- (1) Penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 28 harus dirancang sesuai tata ruang daerah yang ada dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian
- (3) Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan
- (4) Kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan untuk suatu kawasan ditetapkan oleh Walikota setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik.

## Paragraf III

## Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

## Pasal 35

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap mendirikan bangunan yang menimbulkan dampak penting, harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai dengan peraturan perundangan di bidang pengelolaan lingkungan hidup.

## Paragraf IV

Pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah Tanah,  
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

## Pasal 36

- (1) Pembangunan bangunan gedung di atas/bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak berwenang.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak berwenang.
- (3) Izin mendirikan bangunan gedung untuk pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan (2) selain memperhatikan ketentuan dalam Pasal 12 wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung dan dengan mempertibangkan pendapat publik.
- (4) Ketentuan lebih lanjut tentang pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) mengikuti standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat  
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf I

Umum

Pasal 37

Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 8 ayat (3) huruf b meliputi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.

Paragraf II

Persyaratan Keselamatan

Pasal 38

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada pasal 37 meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir, angin dan gempa bumi.

Struktur Bangunan Gedung

Pasal 39

- (1) Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya.
- (2) Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempa.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembebanan, ketahanan terhadap gempa bumi dan/atau angin, dan perhitungan strukturnya mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku
- (4) Bangunan yang strukturnya tidak terhitung (*non engineered*) harus mengikuti pedoman untuk rumah sederhana tahan gempa.
- (5) Pedoman yang dimaksud pada ayat 4 (empat) pasal ini diatur dalam peraturan Walikota.

Kebakaran

Pasal 40

- (1) Setiap bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi kebakaran pasif dan proteksi kebakaran aktif.
- (2) Setiap bangunan gedung dengan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah penghuni tertentu harus memiliki unit manajemen pengamanan kebakaran.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif serta penerapan manajemen pengamanan kebakaran mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Penangkal Petir

##### Pasal 41

- (1) Setiap bangunan gedung yang berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi dengan instalasi penangkal petir.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem penangkal petir mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Instalasi Listrik

##### Pasal 42

- (1) Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan ramah lingkungan.
- (2) Untuk bangunan-bangunan/ruang khusus, dan fasilitas umum yang penting dimana aliran listrik tidak boleh terputus, disyaratkan memiliki pembangkit listrik darurat sebagai cadangan, yang dayanya dapat memenuhi kesinambungan pelayanan.
- (3) Pembangkit listrik darurat harus ditempatkan secara khusus untuk menjamin keamanan dan kenyamanan pengguna dan lingkungan sekitarnya.
- (4) Proses pelaksanaan instalasi listrik harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.
- (5) Sebelum instalasi listrik dioperasikan harus dilakukan pemeriksaan/pengetesan terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeriksaan dan pemeliharaan instalasi listrik mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Instalasi Telekomunikasi

##### Pasal 43

- (1) Peralatan instalasi telekomunikasi yang dipergunakan harus memenuhi standar dan ketentuan yang berlaku.
- (2) penempatan sistem instalasi harus aman terhadap sistem lingkungan, bagian-bagian bangunan dan instalasi lain tidak saling mengganggu dan merugikan.

#### Sistem Pengamanan

##### Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan fungsi khusus harus dilengkapi dengan sistem pengamanan yang

- memadai untuk mencegah terancamnya keselamatan penghuni dan harta benda akibat bencana bahan peledak.
- (2) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum yang menyediakan parkir di setiap lantai dan tangga berjalan (*escalator*)/lantai berjalan (*travelator*) diwajibkan untuk membuat railing yang memenuhi standar keamanan.
  - (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, pemeliharaan instalasi sistem pengamanan mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

### Paragraf III

#### Persyaratan Kesehatan

##### Pasal 45

Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana di maksud pada pasal 37 meliputi persyaratan sistem ventilasi (penghawaan), pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

#### Ventilasi

##### Pasal 46

- (1) Untuk memenuhi sistem penghawaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Arah menghadap pintu dan jendela bangunan tidak boleh menyebabkan terjadinya kebisingan, polusi udara dan gangguan kenyamanan pencahayaan terhadap bangunan lingkungan sekitarnya.
- (3) Pada bangunan yang dinding-dinding samping atau belakangnya berimpit dengan persil tetangga, tidak diperbolehkan diletakan jendela, pintu atau bukaan lainnya.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem ventilasi alami dan mekanik/buatan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Pencahayaan

##### Pasal 47

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan, setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- (2) Setiap bangunan tidak boleh menyebabkan efek ketidaknyamanan pencahayaan terhadap bangunan lain.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pencahayaan pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Paragraf IV

## Sanitasi

## Pasal 48

- (1) Untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi, setiap bangunan gedung harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan.
- (2) Penataan dan desain penghijauan dan perkerasan pada ruang luar bangunan tidak boleh menyebabkan terjadinya genangan-genangan air bagi bangunan dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai sanitasi mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Air bersih

## Pasal 49

- (1) Sistem air bersih sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan sumber air bersih dan sistem jaringan distribusinya.
- (2) Pengadaan sumber air bersih diambil dari PT Air atau dari sumber air lainnya yang dibenarkan secara resmi oleh instansi yang berwenang.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem air bersih pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

## Air Limbah

## Pasal 50

- (1) Sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada pasal 48 ayat (1) harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan jenis dan tingkat bahayanya.
- (2) Sistem sanitasi WC harus dilengkapi dengan septictank dan sistem peresapan dengan bentuk, ukuran dan bahan yang sesuai.
- (3) Semua air kotor dan/atau air limbah yang berasal dari bangunan tidak diperbolehkan dibuang melebihi batas persil, kecuali untuk disalurkan ke IPAL atau ke septictank komunal.
- (4) Untuk kawasan yang telah dilalui pipa IPAL diwajibkan memanfaatkannya.
- (5) Jika hal dimaksud ayat (3) tidak mungkin, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses peresapan, septictank ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.
- (6) Letak peresapan/septictank sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (4) minimal 7-10 meter dari sumber air bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih.
- (7) Saluran air buangan atau limbah industri yang tergolong bahaya bagi kesehatan harus dirancang dalam bentuk saluran tertutup

- atau pipa dengan bahan sesuai dengan persyaratan lain yang berlaku ;
- (8) Cairan bekas cucian yang mengandung bahan berbahaya bagi kesehatan harus disalurkan ke peresapan-peresapan dengan ukuran, bentuk dan bahan yang sesuai.
  - (9) Air buangan atau limbah cair yang mengandung bahan-bahan berbahaya bagi kesehatan, harus diolah atau dinetralisasi tersendiri dan setelah itu harus dialirkan ke peresapan.
  - (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah pada bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Sarana Persampahan

##### Pasal 51

- (1) Setiap bangunan gedung harus menyediakan tempat sampah secara tertutup dengan jumlah menurut kebutuhan dan ditempatkan pada tempat yang mudah dicapai.
- (2) Jumlah kebutuhan tempat sampah ditentukan dengan perbandingan satu terhadap 25 (dua puluh lima) orang dan atau satu terhadap jari-jari luasan lantai sepanjang 10 (sepuluh) meter dengan isi setara 50 (lima puluh) liter.
- (3) Pengaturan kebutuhan tempat sampah sementara, diatur berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (4) Pertimbangan jenis sampah diwujudkan dalam bentuk penempatan pewadahan dan/atau pengolahannya yang tidak mengganggu kesehatan penghuni, masyarakat dan lingkungannya, terlebih bangunan gedung industri dan bangunan gedung kesehatan.

#### Air Hujan

##### Pasal 52

- (1) Sistem penyaluran air hujan sebagaimana dimaksud pada pasal 48 harus direncanakan dan dipasang dengan mempertimbangkan ketinggian permukaan air tanah, dan ketersediaan jaringan drainase lingkungan kota.
- (2) Pada dasarnya air hujan harus diresapkan ke dalam tanah pekarangan.
- (3) Setiap bangunan dengan KDB kurang dari 50% harus dilengkapi dengan sumur peresapan dan/atau *bor biopori*.
- (4) Air hujan yang tidak bisa diresapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/ kota sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Letak sumur peresapan dan/atau *bor biopori* sebagaimana dimaksud ayat (3) minimal 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air bersih.
- (6) Dalam hal saluran umum kota belum tersedia, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan atau cara cara lain yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.
- (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perencanaan, pemasangan, dan pemeliharaan sistem penyaluran air hujan pada

bangunan gedung mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Instalasi Gas

##### Pasal 53

- (1) Pelaksanaan instalasi gas harus memenuhi standard dan ketentuan-ketentuan Perusahaan Gas Negara;
- (2) Penempatan instalasi gas harus aman terhadap kebocoran sehingga tidak membahayakan keselamatan pemakai serta lingkungan sekelilingnya;
- (3) Peralatan instalasi gas yang dipergunakan harus memenuhi standar yang berlaku

#### Bahan Bangunan

##### Pasal 54

- (1) Untuk memenuhi persyaratan penggunaan bahan bangunan, setiap bangunan gedung dan bangunan bukan gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan bangunan bukan gedung yang tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Pemanfaatan dan penggunaan bahan bangunan lokal harus sesuai dengan kebutuhan dan memperhatikan kelestarian lingkungan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penggunaan bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti pedoman dan SNI.

##### Pasal 55

- (1) Selubung bangunan harus terbuat dari bahan yang tidak menyebabkan efek silau terhadap bangunan dan lingkungan sekitarnya.
- (2) Selubung bangunan harus terbuat dari bahan yang tidak menyebabkan terjadinya efek pemantulan panas matahari yang dapat mengganggu bangunan dan lingkungan sekitarnya.

#### Paragraf V

##### Persyaratan Kenyamanan

##### Pasal 56

Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada pasal 37 meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.

##### Pasal 57

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

- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. kenyamanan ruang gerak;
  - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
  - c. kenyamanan kondisi udara;
  - d. kenyamanan pandangan; dan
  - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

#### Paragraf VI

#### Persyaratan Kemudahan

##### Pasal 58

- (1) Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud pada pasal 38 meliputi:
  - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung;
  - b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Setiap bangunan harus memiliki sarana evakuasi dengan ketentuan lebar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan dalam keadaan penuh dalam waktu yang relatif singkat.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

##### Pasal 59

- (1) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf a meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas harus mempertimbangkan tersedianya hubungan horizontal dan vertikal antar ruang dalam bangunan gedung, akses evakuasi, termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (1) huruf b disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan persyaratan lingkungan lokasi bangunan gedung.

##### Pasal 60

- (1) Setiap bangunan gedung bertingkat harus menyediakan sarana hubungan vertikal antar lantai yang memadai untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung tersebut berupa tersedianya tangga, ramp, lift, tangga berjalan/eskalator, dan/atau lantai berjalan/ travelator.
- (2) Bangunan bertingkat dipasang tangga lain yang ditempatkan diluar bangunan sebagai tangga darurat.

- (3) Jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal harus berdasarkan fungsi bangunan gedung, luas bangunan, dan jumlah pengguna ruang, serta keselamatan pengguna bangunan gedung.

#### Paragraf VII

#### Persyaratan Keandalan Bangunan bukan Gedung

#### Pasal 61

- (1) Bangunan bukan gedung harus ikut persyaratan keandalan sebagaimana dimaksud pada pasal 8 ayat (3)
- (2) Ketentuan persyaratan keandalan bangunan bukan gedung ditentukan oleh walikota sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

### BAB V

## BANGUNAN GEDUNG DI LOKASI YANG BERPOTENSI BENCANA

#### Paragraf I

#### Potensi Bencana Banjir dan Longsor

#### Pasal 62

- (1) Bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana banjir dan longsor, yaitu bangunan gedung yang dibangun di tepi pantai, di tepi sungai dan di daerah kemiringan lebih dari 40% yang dapat mengancam keselamatan dan keamanan bangunan gedung dan penghuninya.
- (2) Potensi bencana yang bersumber dari potensi laut sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa abrasi pantai, luapan air laut atau tsunami.
- (3) Potensi bencana yang bersumber dari sungai sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa abrasi sungai, luapan air sungai atau banjir.
- (4) Potensi bencana di daerah kemiringan lebih dari 40% sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa longsor.
- (5) Pemerintah daerah dapat menetapkan dengan keputusan suatu lokasi sebagai lokasi yang berpotensi bencana yang bersumber dari laut, sungai dan daerah kemiringan lebih dari 40%.
- (6) Pemerintah daerah dapat menetapkan tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2), ayat (3) dan ayat (4).
- (7) Tata cara dan persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) diatur di dalam Peraturan Walikota.

#### Paragraf II

#### Di Lokasi Jalur Gempa

#### Pasal 63

- (1) Bangunan gedung di lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi adalah bangunan gedung yang dibangun di lokasi jalur gempa bumi

yang dapat mengancam keselamatan dan keamanan bangunan gedung dan penghuninya.

- (2) Potensi bencana gempa bumi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa gempa bumi tektonik dan gempa bumi vulkanik.
- (3) Pemerintah daerah dapat menetapkan dengan keputusan suatu lokasi yang berpotensi bencana gempa bumi berdasarkan zonasi gempa.
- (4) Pemerintah daerah dapat menetapkan tata cara dan persyaratan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Tata cara dan persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur didalam Peraturan Walikota.

## BAB VI

### Penyelenggaraan Bangunan Gedung

#### Bagian Pertama

#### Perencanaan Bangunan

##### Pasal 64

- (1) Bangunan dapat direncanakan oleh pemilik dan penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikasi.
- (2) Bila perencana adalah badan hukum, diwajibkan untuk memenuhi ketentuan-ketentuan mengenai tenaga ahli perencana sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Perencana bangunan dibedakan :
  - a. perencana arsitektur;
  - b. perencana struktur;
  - c. perencana instalasi; dan
  - d. perencana bidang lingkungan.

##### Pasal 65

- (1) Bangunan permanen dua lantai atau lebih dengan luas lantai lebih dari 120m<sup>2</sup> harus direncanakan oleh perencana ahli.
- (2) Bangunan permanen dan semi permanen satu lantai dengan luas kurang dari 120 m<sup>2</sup> dan konstruksi sederhana tidak diwajibkan direncanakan oleh perencana ahli.
- (3) Bangunan adat dan bangunan tradisional dengan luas tertentu konstruksinya harus direncanakan oleh yang memiliki keahlian khusus.

##### Pasal 66

- (1) Perencana bangunan gedung bertanggung jawab terhadap hasil rancangannya sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Setiap perencana bangunan gedung wajib melaksanakan tugas perencanaan sesuai dengan perundang-undangan, kaidah profesi, kaidah adat istiadat.

- (3) Perubahan dari rencana yang telah di sahkan dalam IMB harus dimohonkan kembali untuk mendapat izin dari pejabat yang berwenang.
- (4) Dalam pembuatan rancangan harus dibuat perjanjian khusus antara pihak perencana dan pemilik bangunan.

Bagian Kedua  
Rancangan Bangunan

Pasal 67

Dalam pembuatan rancangan bangunan gedung, perencana harus terlebih dahulu meminta keterangan rencana tata ruang yang ditetapkan oleh Walikota kepada instansi teknis.

Pasal 68

- (1) Rancangan bangunan harus memuat:
  - a. perencanaan umum;
  - b. perencanaan arsitektur ;
  - c. perhitungan struktur;
  - d. perencanaan konstruksi; dan
  - e. perencanaan utilitas.
- (2) Penyajian rancangan harus diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi ukuran, penjelasan, penggunaan ruang, perhitungan struktur serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya.
- (3) Ukuran yang dipergunakan pada gambar rancangan, perhitungan, spesifikasi dan lain-lainnya menggunakan satuan metrik.
- (4) Ukuran yang digunakan pada gambar rancangan, perhitungan, spesifikasi lainnya menggunakan bahasa Indonesia kecuali tidak ada padanan dalam bahasa Indonesia.
- (5) Peraturan dan/atau standar teknik yang harus dipakai adalah peraturan-peraturan konstruksi, peraturan dan standar teknis yang berlaku.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan Bangunan

Pasal 69

- (1) Pelaksana bangunan adalah orang atau badan hukum yang telah memenuhi syarat menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Bila pelaksana bangunan adalah badan hukum, diwajibkan memiliki sertifikasi yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang.
- (3) Dalam melaksanakan pekerjaan, pelaksana bangunan diwajibkan mengikuti semua ketentuan dan syarat-syarat pembangunan yang ditetapkan dalam IMB.

## Pasal 70

Pelaksana bangunan dalam melaksanakan tugasnya bertanggung jawab kepada perencana dan pemilik IMB.

## Pasal 71

- (1) Pelaksana bangunan bertanggung jawab atas pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam ijin mendirikan bangunan.
- (2) Pelaksana bangunan harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapankegiatan membangun secara terinci kepada instansi teknis
- (3) Apabil terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, pelaksana bangunan harus bertanggung jawab dan menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun.

## Pasal 72

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana bangunan serta pemilik bangunan.

## Pasal 73

- (1) Setiap pemegang izin mendirikan bangunan wajib memasang papan IMB di lokasi, yang memuat keterangan tentang:
  - a. Logo Pemerintah;
  - b. nomor dan tanggal izin mendirikan bangunan;
  - c. nama pemilik izin;
  - d. tingkat permanensi bangunan;
  - e. fungsi bangunan;
  - f. lokasi persil;
  - g. pelaksana pekerjaan; dan
  - h. pengawas pekerjaan.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemilik diwajibkan menutup perpetakan tanah tempat mendirikan bangunan.
- (3) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilaksanakan, pemilik tidak diperbolehkan meletakkan bahan bangunan di jalan umum dan diatas terotoar.
- (4) Bila terdapat instalasi yang terkena atau terlanggar pelaksanaan pembangunan, maka pemindahan pengamanannya tidak dilakukan sendiri, namun harus dikerjakan pihak berwenang atas biaya pemilik IMB.

## Bagian Keempat

## Pengawas Pelaksanaan Bangunan

## Pasal 74

- (1) Selama pelaksanaan pekerjaan dilakukan, diwajibkan agar salinan IMB beserta lampirannya berada di tempat pekerjaan.
- (2) Setiap IMB yang telah diterbitkan ditindaklanjuti dengan pengawasan.

- (3) Pengawasan dilakukan oleh petugas pengawas yang ditunjuk oleh pejabat berwenang dengan memiliki tanda bukti diri berupa:
  - a. surat tugas; dan
  - b. tanda pengenalan.

#### Pasal 75

- (1) Bangunan permanen lebih dari satu lantai atau bangunan 1 (satu) lantai dengan luas lantai lebih dari 120 m<sup>2</sup> pelaksanaannya harus diawasi oleh pengawas ahli.
- (2) Untuk bangunan sederhana dengan luas sampai dengan 300 m<sup>2</sup> maksimum 2 (dua) lantai harus diawasi oleh pengawas arsitektur dan struktur.
- (3) Untuk bangunan dengan luas lantai 300 m<sup>2</sup>, 2 (dua) lantai keatas harus diawasi oleh pengawas arsitektur dan atau pengawas struktur dan pengawas utilitas.
- (4) Bangunan dengan konstruksi permanen atau semi permanen, 1 (satu) lantai dengan luas kurang dari 120 m<sup>2</sup> tidak diwajibkan diawasi oleh pengawas ahli.
- (5) Bangunan adat dan tradisional diawasi oleh pengawas khusus yang ditunjuk oleh instansi yang berwenang.

#### Pasal 76

- (1) Petugas pengawas berwenang :
  - a. memasuki dan mengadakan pemeriksaan di tempat pelaksanaan pembangunan.
  - b. memerintahkan untuk menyingkirkan bahan bangunan dan membongkar bangunan yang tidak memenuhi syarat.
  - c. menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun, kemudian melapor kepada atasannya dimana telah terjadi penyimpangan.
- (2) Pemeriksaan oleh petugas pengawas sesuai ayat (1) pasal ini menggunakan acuan peraturan yang berlaku.

#### Bagian Keenam

##### Pembekuan dan Pencabutan IMB

#### Pasal 77

- (1) IMB dibekukan jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak peringatan ketiga atas pelanggaran, pemilik bangunan gedung tidak melakukan perbaikan.
- (2) IMB dicabut jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja terhitung sejak di kenakan sanksi atas pelanggaran, pemilik bangunan gedung tidak melakukan perbaikan dan/atau penyelesaian atas sanksi yang dikenakan.

#### Bagian Keenam

##### Perubahan Bangunan

#### Pasal 78

Untuk perubahan bangunan maka pemilik bangunan wajib terlebih dahulu mengajukan permohonan izin kepada Walikota dengan melampirkan IMB ditambah dengan persyaratan pada pasal 12 ayat (4).

Pasal 79

- (1) Pekerjaan merubah bangunan dapat dimulai setelah mendapatkan, izin merubah bangunan.
- (2) Pekerjaan merubah bangunan dilaksanakan sesuai dengan rencana izin merubah dan menambah bangunan.

BAB VII

TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 80

- (1) Tim ahli bangunan gedung ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (2) Setelah peraturan daerah ini disahkan, pemerintah kota harus membentuk tim ahli bangunan gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tim ahli bangunan gedung diatur dalam peraturan Walikota.

BAB VIII

SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 81

- (1) Sertifikat Laik Fungsi (SLF) Bangunan Gedung diberikan oleh instansi teknis terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF bangunan gedung sebagai satu kesatuan sistem dengan penerbitan IMB.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai SLF diatur dalam peraturan Walikota.

BAB IX

PEMANFAATAN

Paragraf I

Umum

Pasal 82

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam izin

- mendirikan bangunan gedung termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh sertifikat laik fungsi.
  - (3) Pemanfaatan bangunan gedung wajib dilaksanakan oleh pemilik atau pengguna secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak yang penting terhadap lingkungan.

Paragraf II  
Pemeliharaan  
Pasal 83

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 82 ayat (1) harus dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat.
- (2) Pekerjaan pemeliharaan bangunan untuk pelestarian bentuk dan wajah ruang dan bangunan, harus dilakukan secara berkala.
- (3) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersian, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya.

Paragraf III  
Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 84

- (1) Perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 83 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat.
- (2) Kegiatan perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau pergantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan standar yang berlaku.

Paragraf IV  
Pemeriksaan Secara Berkala

Pasal 85

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 82 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat.

- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi dan IMB.
- (3) Kegiatan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus dicatat dalam bentuk laporan.

## BAB X PEMBONGKARAN

### Paragraf I

#### Umum

#### Pasal 86

- (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 ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah.
- (3) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

### Paragraf II

#### Penetapan Pembongkaran

#### Pasal 87

- (1) Pemerintah dan/atau pemerintah daerah mengidentifikasi bangunan gedung dan bangunan bukan gedung yang akan ditetapkan untuk dibongkar sebagian atau seluruhnya berdasarkan hasil pemeriksaan tim teknis dan/atau laporan dari masyarakat.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
  - c. bangunan gedung yang tidak memiliki IMB.
  - d. bangunan yang melanggar IMB.
- (3) Bangunan bukan gedung dapat di bongkar apabila :
  - a. tidak memiliki IMB;
  - b. melanggar IMB; dan
  - c. menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

## Paragraf III

## Pelaksanaan Pembongkaran

## Pasal 88

- (1) Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Khusus untuk pembongkaran bangunan gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran bangunan gedung.

## Pasal 89

- (1) Pembongkaran bangunan gedung yang pelaksanaannya dapat menimbulkan dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang disusun oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Rencana teknis pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disetujui oleh pemerintah daerah, kecuali bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah pusat, setelah mendapat pertimbangan dari tim ahli bangunan gedung.
- (3) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran berdampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan, pemilik dan/atau pemerintah daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada masyarakat di sekitar bangunan gedung, sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Pelaksanaan pembongkaran mengikuti prinsip-prinsip keselamatan kesehatan kerja (K3).

## Pasal 90

- (1) Bangunan yang telah dibangun tanpa memiliki izin dari pemerintah kota, dibongkar sendiri oleh pemilik setelah diberikan teguran tertulis I, II, III dengan tenggang waktu masing-masing teguran 7 (tujuh) hari kerja.
- (2) Apabila dalam waktu yang ditentukan sebagaimana dimaksud ayat (1) tidak dilaksanakan maka pembongkarannya akan dilaksanakan oleh pemerintah kota.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pembongkaran bangunan diatur dengan Peraturan Walikota.

## BAB XI

## PERAN MASYARAKAT

## Pasal 91

- (1) Masyarakat mempunyai hak melaksanakan pemantauan dan penjagaan ketertiban dalam penyelenggaraan bangunan.

- (2) Pemerintah daerah wajib menindak lanjuti laporan pemantauan masyarakat, dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis.

## BAB XII PEMBINAAN

### Pasal 92

- (1) Pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan bangunan gedung yang sesuai dengan peruntukan dan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada pemerintah daerah.
- (3) Pembinaan yang dilakukan oleh pemerintah daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada penyelenggara bangunan gedung.

## BAB XIII KETENTUAN PENYIDIKAN

### Pasal 93

- (1) Selain penyidik umum, maka penyidikan terhadap pelanggaran peraturan daerah ini, dapat dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan pemerintah daerah.
- (2) Dalam hal melaksanakan tugasnya, penyidik umum sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seseorang atau badan hukum tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu di tempat kejadian serta melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dari perbuatannya dan memeriksa tanda pengenal tersangkannya;
  - d. mengambil sidik jari atau memotret seseorang;
  - e. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - f. mendatangkan seorang ahli yang diperlukan dalam hubungan pemeriksaan perkara;
  - g. menghentikan penyidikan apabila tidak terdapat cukup bukti; dan
  - h. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini membuat berita acara setiap tindakan tentang:
  - a. pemeriksaan tersangka;
  - b. penyitaan benda;
  - c. pemeriksaan surat;
  - d. pemeriksaan saksi; dan

- e. pemeriksaan tempat kejadian.
- (4) Berita acara sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, disampaikan kepada kejaksaan negeri melalui penyidik.

## BAB XIV KETENTUAN PIDANA

### Paragraf I

#### Umum

#### Pasal 94

Sebagai 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.

### Paragraf II Sanksi Administratif

#### Pasal 95

Sanksi administratif 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;
- f. pencabutan izin mendirikan bangunan;
- g. pembekuan sertifikat laik fungsi;
- h. pencabutan sertifikat laik fungsi; dan
- i. perintah pembongkaran bangunan.

### Paragraf III Sanksi Pidana

#### Pasal 96

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan-ketentuan dalam pasal 12, 13, 14, 22, 23, 24, 25, 26, 27 Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan.
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat 1 adalah pelanggaran.

Paragraf IV  
Sanksi Denda  
Pasal 97

- (1) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada pasal 95 dapat dikenakan sanksi denda 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (2) Sanksi denda pada ayat (1) di setor ke kas daerah Pemerintah Kota Manado.

Pasal 98

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana kurungan paling lama 1 (satu) bulan, atau denda 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana kurungan paling lama 2 bulan atau denda 15% (lima belas per seratus) dari nilai bangunan jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
- (3) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam peraturan daerah ini, diancam dengan pidana kurungan paling lama 3 bulan atau denda 20% (dua puluh per seratus) dari nilai bangunan, jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.

Pasal 99

Dalam proses peradilan atas pelanggaran ketentuan dalam perda ini, hakim memperhatikan pertimbangan tim ahli bangunan gedung.

Bab XV  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 100

- (1) Bangunan yang telah ada dan belum memiliki izin mendirikan bangunan sebelum peraturan daerah ini berlaku, diwajibkan untuk mengurus izin mendirikan bangunan dalam waktu 1 (satu) tahun setelah Peraturan Daerah ini ditetapkan.
- (2) Bangunan gedung yang umur layanannya telah berakhir, izin bangunannya harus dimohonkan kembali.
- (3) Permohonan izin mendirikan bangunan yang diajukan dan belum diputuskan akan diberlakukan berdasarkan Peraturan Daerah ini.

BAB XVI  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 101

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Manado Nomor 30 Tahun 1997 tentang Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 102

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Manado  
pada tanggal 30 November 2012

WALIKOTA MANADO,

ttd

G. S. VICKY LUMENTUT

Diundangkan di Manado  
pada tanggal 2 September 2013

SEKRETARIS DAERAH KOTA MANADO,

ttd

M. H. F. SENDOH

LEMBARAN DAERAH KOTA MANADO TAHUN 2012 NOMOR

Salinan sesuai dengan aslinya

**KEPALA BAGIAN  
HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN,**

  
**PAUL A. SUALANG, SH**  
PEMBINA TINGKAT I  
NIP. 19660414 199303 1 010

Penjelasan  
Peraturan Daerah Kota Manado  
Tentang Bangunan Gedung

I. Umum

Dalam rangka menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan. Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administrasi maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan penggunaan serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Sesuai dengan hakekat Negara Republik Indonesia sebagai Negara Hukum maka pengembangan terhadap pengelolaan dan pelaksanaan kegiatan pembangunan bangunan gedung haruslah diberi dasar hukum yang jelas, tegas dan menyeluruh guna menjamin kepastian hukum dari pengelolaan dan pelaksanaan bangunan gedung.

II. Pasal demi pasal

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Pengaturan Bangunan Gedung fungsi khusus merupakan kewenangan pemerintah pusat antara lain, bangunan gedung reaktor nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan.

Pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9

Walikota dapat mendelegasikan kewenangan kepada pejabat yang ditunjuk dengan keputusan walikota.

Pasal 10

Ayat (1)

Status kepemilikan meliputi sertifikat, akte jual beli, dan keterangan kepemilikan lainnya yang sah.

Ayat (2)

Perjanjian tertulis yang dimaksudkan harus dibuat oleh pejabat yang berwenang.

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pengalihan kepemilikan bangunan harus dalam bentuk surat tertulis yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Ayat (3)

Persetujuan pemilik tanah harus dalam bentuk surat tertulis yang disahkan oleh pejabat yang berwenang.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan Strata title adalah hak kepemilikan bersama, atas suatu kompleks bangunan yang terdiri dari hak eksklusif atas ruang, plus hak bersama atas ruang bersama.

Ayat (5)

Renovasi yang dimaksudkan meliputi tata ruang dalam, dan penampilan bangunan gedung

Pasal 12

Ayat (1)

Cukupjelas

Ayat (2)

Keterangan rencana kota yang dimaksud juga dalam bentuk informasi.

Ayat (3)

CukupJelas

Ayat (4)

CukupJelas

Huruf d

Gambar rencana bangunan dimaksud berupa denah, tampak dan potongan bangunan. Untuk bangunan tertentu dilengkapi dengan gambar detail struktur serta utilitas bangunan.

Huruf e

Gambar sketsa lokasi bangunan dimaksud harus menunjukkan informasi yang jelas berupa nama jalan dan bangunan tertentu yang dapat dijadikan patokan.

Huruf f, g, h, i, j, k

Ketentuan dalam huruf f, g, h, i, j, k, disyaratkan untuk bangunan tertentu.

Ayat (5)

Cukupjelas

Ayat (6)

Cukupjelas

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Pemanggilan secara tertulis sifatnya adalah perintah untuk melengkapi persyaratan IMB.

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

CukupJelas

Pasal 17

Cukup jelas

Pasal 18

CukupJelas

Pasal 19

Bangunan yang diperbaiki atau dirubah adalah bangunan yang sudah memiliki IMB.

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Bangunan yang telah ada yang dimaksud pada pasal ini meliputi

b. Memiliki IMB

c. Belum memiliki IMB

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Penyimpanan data yang dimaksud dilakukan oleh Dinas teknis pada tempat khusus untuk penyimpanan data.

Ayat (5)

Sistem Pendataan yang dimaksud dibuat oleh dinas teknis dalam bentuk format baku (sistem informasi manajemen)

Pasal 21

Ayat (1)

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Penyesuaian fungsi bangunan gedung karena perubahan RTRW, diberikan kemudahan untuk pemilik bangunan, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 22

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Bangunan bukan gedung terdiri atas:

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. Pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya;
- c. Pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. Septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya;
- e. Sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya
- f. Teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. Dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. Jembatan penyeberangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telpon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. Kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. Gapura, patung, bangunan reklame, monument, dan lain-lain sejenisnya.

Ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Bangunan bukan gedung terdiri atas

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. Pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya
- c. Pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. Septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya
- e. Sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya
- f. Teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. Dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. Jembatan penyebrangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telpon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. Kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. Gapura, patung, bangunan reklame, monument, dan lain-lain sejenisnya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 24

Cukup jelas

Ayat (8)

Untuk GSP di lahan reklamasi sesuai site plan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Cukup jelas

Pasal 29

Cukup jelas

Ayat (1)

Tata ruang-dalam meliputi tata letak ruang dan tata-ruang dalam bangunan gedung.

Pasal 30

Cukup jelas

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Persyaratan daerah resapan berkaitan dengan pemenuhan persyaratan minimal koefisien daerah hijau yang harus disediakan, sedangkan akses penyelamatan untuk bangunan umum berkaitan dengan penyediaan akses kendaraan penyelamatan, seperti kendaraan pemadam kebakaran dan ambulans, untuk masuk ke dalam site bangunan gedung yang bersangkutan.

Pasal 31

Cukup jelas

Pasal 32

Cukup jelas

Pasal 33

Cukup jelas

Pasal 34

Ayat (1)

Pertimbangan terhadap estetika bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitar bangunan gedung dimaksudkan untuk lebih menciptakan kualitas lingkungan, seperti melalui harmonisasi nilai dan gaya arsitektur, penggunaan bahan, warna dan tekstur eksterior bangunan gedung, serta penerapan penghematan energi pada bangunan gedung.

Ayat (2)

Pertimbangan kaidah pelestarian yang menjadi dasar pertimbangan utama ditetapkannya kawasan tersebut sebagai cagar budaya, misalnya kawasan cagar budaya yang bangunan gedungnya berarsitektur minahasa, melayu, cina dan kolonial.

Pasal 35

Cukup jelas

Ayat (1)

Bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan sesuai dengan peraturan perundang-undangan di bidang lingkungan hidup.

Ayat (2)

Dalam hal dampak penting terhadap lingkungan tersebut dapat diselesaikan/ diatasi/ dikelola dengan teknologi, maka cukup dilakukan dengan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) dan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan prasarana dan sarana umum seperti jalur jalan dan/atau jalur hijau, daerah hantaran udara (transmisi)

tegangan tinggi, dan/atau menara telekomunikasi, dan/atau menara air.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 37

Cukup jelas

Pasal 38

Cukup jelas

Pasal 39

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Bangunan yang strukturnya tidak terhitung adalah bangunan satu lantai dengan luas kurang dari 120 m<sup>2</sup>.

Persyaratan pokok rumah sederhana meliputi bahan bangunan, struktur utama, ikatan antar struktur dan pengecoran beton.

Pasal 40

Cukup jelas

Ayat (1)

Untuk rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, minimal memiliki sistem proteksi pasif bahaya kebakaran.

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 41

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup jelas

Pasal 43

Cukup jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Sistem pengamanan antara lain dengan melakukan pemeriksaan baik dengan cara manual maupun dengan peralatan detektor

terhadap kemungkinan bahwa pengunjung membawa benda benda berbahaya yang dapat digunakan untuk meledakkan dan/atau membakar bangunan gedung dan/atau pengguna/pengunjung yang ada di dalamnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 45

Cukup jelas

Pasal 46

Cukup jelas

Pasal 47

Cukup jelas

Pasal 48

Cukup jelas

Pasal 49

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Sumber air lainnya dapat berupa air tanah, air permukaan, air hujan, dll.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 50

Ayat (1)

Sistem pengolahan air limbah dapat berupa sistem pengolahan air limbah yang berdiri sendiri seperti septic tank atau sistem pengolahan air limbah terintegrasi dalam suatu lingkungan/kawasan/kota (komunal).

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Ayat (6)

Cukup jelas

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas

Ayat (9)

Cukup jelas

Ayat (10)

Cukup jelas

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan bangunan gedung kesehatan adalah rumah sakit, poliklinik, serta puskesmas.

Pasal 52

Ayat (1)

CukupJelas

Ayat (2)

Peresapan air kedalam tanah yang dimaksud berupa lubang biopori.

Ayat (3)

Cukupjelas

Ayat (4)

CukupJelas

Ayat (5)

CukupJelas

Ayat (6)

CukupJelas

Ayat (7)

CukupJelas

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Cukup jelas

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57

Cukup Jelas

Pasal 58

Cukup Jelas

Pasal 59

Cukupjelas

Pasal 60

Cukupjelas

Pasal 61

Bangunan bukan gedung terdiri atas

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. Pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya
- c. Pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. Septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya
- e. Sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya
- f. Teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. Dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. Jembatan penyebrangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telpon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. Kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. Gapura, patung, bangunan reklame, monument, dan lain-lain sejenisnya.

Pasal 62

Cukup Jelas

Pasal 63

Cukup Jelas

Pasal 64

Cukup jelas

Pasal 65

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Luas tertentu yang dimaksud adalah luas lebih dari 120 m<sup>2</sup>

Pasal 66

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Perjanjian khusus yang dimaksud berisi tentang tanggung jawab perencana terhadap rancangannya.

Pasal 67

Cukup jelas

Pasal 68

Ayat (1)

Dikecualikan untuk rumah tinggal 1 lantai dengan luas dibawah 120 m<sup>2</sup>

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Ayat (4)

Cukup jelas

Ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 69

Ayat (1)

Dikecualikan dalam ayat ini adalah bangunan sederhana satu lantai dengan luas tidak lebih dari 120 m<sup>2</sup>

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 70

Cukup jelas

Pasal 71

Cukup jelas

Pasal 72

Cukup jelas

Pasal 73

Ayat (1)

Huruf g dan h.

Keterangan tentang pelaksana pekerjaan dan pengawas pekerjaan diperuntukan hanya untuk bangunan tertentu.

Pasal 74

Cukup

Pasal 75

Cukup jelas

Pasal 76

Cukup jelas

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Satu kesatuan sistem yang dimaksud adalah dalam rangka mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tidak dipungut

Biaya.

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 82

Ayat (1)

Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti kaidah secara umum yang objektif, fungsional, prosedural, serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 83

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Untuk bangunan gedung yang menggunakan bahan bangunan yang dapat diserang oleh jamur dan serangga (rayap, kumbang), lingkup pemeliharannya termasuk pengawetan bahan bangunan tersebut.

Pasal 84

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Kegiatan perawatan bangunan gedung dilakukan agar bangunan gedung tetap laik fungsi.

Pasal 85

Cukup jelas

Ayat (2)

Pemeriksaan secara berkala dilakukan terhadap bangunan sementara atau darurat, semi permanen dan permanen sesuai dengan umur layanan bangunan.

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 86

Ayat (1)

Pertimbangan keamanan dan keselamatan dimaksudkan terhadap kemungkinan risiko yang timbul akibat kegiatan

pembongkaran bangunan gedung yang berakibat kepada keselamatan masyarakat dan kerusakan lingkungannya, pemilik bangunan gedung dapat mengikuti program pertanggungungan.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 87

Ayat (1)

Laporan dari masyarakat mengikuti ketentuan tentang peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Bangunan bukan gedung terdiri atas

- a. Pelataran untuk parkir, lapangan tenis, lapangan basket, lapangan golf, dan lain-lain sejenisnya;
- b. Pondasi, pondasi tangki, dan lain-lain sejenisnya
- c. Pagar tembok/besi dan tanggul/turap, dan lain-lain sejenisnya;
- d. Septic tank/bak penampungan bekas air kotor, dan lain-lain sejenisnya
- e. Sumur resapan, dan lain-lain sejenisnya
- f. Teras tidak beratap atau tempat pencucian, dan lain-lain sejenisnya;
- g. Dinding penahan tanah, dan lain-lain sejenisnya;
- h. Jembatan penyebrangan orang, jembatan jalan perumahan, dan lain-lain sejenisnya;
- i. Penanaman tangki, landasan tangki, bangunan pengolahan air, gardu listrik, gardu telpon, menara, tiang listrik/telepon, dan lain-lain sejenisnya;
- j. Kolam renang, kolam ikan air deras, dan lain-lain sejenisnya; dan
- k. Gapura, patung, bangunan reklame, monument, dan lain-lain sejenisnya.

Pasal 88

CukupJelas

Pasal 89

CukupJelas

Pasal 90

CukupJelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92

Cukup jelas

Pasal 93

Cukup jelas

Pasal 94

Cukup jelas  
Pasal 95  
Cukupjelas  
Pasal 96  
CukupJelas  
Pasal 97  
Cukup jelas  
Pasal 98  
Cukup jelas  
Pasal 99  
Cukup jelas  
Pasal 100  
Cukup jelas  
Pasal 101  
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH TAHUN

NOMOR

LAMPIRAN I : PERATURAN DAERAH KOTA MANADO  
 NOMOR : 6 TAHUN 2012  
 TANGGAL : 30 Nopember 2012  
 TENTANG : BANGUNAN GEDUNG

TABEL PENETAPAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN (GSB)  
 PADA RUAS JALAN DAN KAWASAN TERTENTU  
 DI KOTA MANADO

NO	NAMA JALAN DAN KAWASAN	UTILITAS KOTA (m)	TAMAN HIAS (m)	JALAN SETAPAK/ PEDESTRIAN (m)	POHON PELINDUNG (m)	PARKIR (m)	GSB (m)	KETERANGAN
1	JL. PIERE TENDEAN/ BOULEVARD	1	2	2	2	5	12	- Sisi Timur jalan (jalur hijau)/ diukur dari sisi luar trotoar - Kanal pengendali banjir : lebar 3 meter dan dalam 3 meter, posisi setelah pohon pelindung
2	JL. PIERE TENDEAN	-	-	-	-	-	20	Sisi Barat jalan/diukur dari as jalan
3	JL. W.R. MONGISIDI	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
4	JL. DR. SAMRATULANGI	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
5	JL. SUDIRMAN	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
6	JL. MARTHADINATA	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
7	JL. JOS SUDARSO	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
8	JL. A.A. MARAMIS	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
9	JL. A.W. MARAMIS	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
10	JL. 17 AGUSTUS	-	-	-	-	-	20	Diukur dari as jalan
11	JL. RINGROAD	-	-	-	-	-	35	Diukur dari as jalan dan rincian sebagai berikut : a. 10 (sepuluh) meter dari badan jalan (ruang milik jalan) b. lebar 2 (dua) meter dari batas ruang milik jalan dimanfaatkan untuk

								<p>tanaman hias;</p> <p>c. lebar 7 (tujuh) meter dari batas tanaman hias dimanfaatkan untuk jalur jalan alternative/peralihan;</p> <p>d. lebar 3 (tiga) meter dari batas jalur jalan alternative/peralihan dimanfaatkan untuk ruang bersepeda;</p> <p>e. lebar 3 (tiga) meter dari batas ruang bersepeda dimanfaatkan untuk tanaman pelindung/pohon peneduh;</p> <p>f. lebar 1,5 (satu koma lima) meter dari batas tanaman pelindung/pohon peneduh dimanfaatkan untuk jalur jaringan utilitas kota;</p> <p>g. lebar 1,5 (satu koma lima) meter dari batas jalur jaringan utilitas kota dimanfaatkan untuk saluran/drainase kota;</p> <p>h. lebar 7 (tujuh) meter dari batas saluran/drainase kota dimanfaatkan untuk parkir.</p>
12	JL. BETHESDA	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
13	JL. AHMAD YANI	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
14	JL. TOAR	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
15	JL. LUMIMUUT	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
16	JL. DIPONEGORO	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
17	JL. 14 FEBRUARI	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
18	JL. TOLOLIU SUPIT	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
19	JL. BABE PALAR	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
20	JL. POMOROW	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar

21	JL. BALAI KOTA	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
22	JL. TNI	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
23	JL. DAAN MOGOT	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
24	JL. BW. LAPIAN	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
25	JL. HASANUDIN	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
26	JL. POGIDON	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
27	JL. SANTIAGO	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
28	JL. MAESA	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
29	JL. MANGUNI	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
30	JL. W.R. SUPRATMAN	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
31	JL. POLITEKNIK	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
32	DARI TUGU ADIPURA KE MOLAS	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
33	JL MAPANGET RAYA KE BALITKA	-	-	-	-	-	8	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
34	JL. LOKAL	-	-	-	-	-	4	Diukur dari sisi luar saluran air/trotoar
35	KAWASAN PERUMAHAN (JALAN UTAMA)	-	-	-	-	-	4	Diukur dari sisi terluar batas persil
36	KAWASAN PERUMAHAN (JALAN LINGKUNGAN)	-	-	-	-	-	3	Diukur dari sisi terluar batas persil
37	KAWASAN PERUMAHAN (DI SIMPANG JALAN)	-	-	-	-	-	3	Diukur dari sisi terluar batas persil Berlaku pada salah satu sisi jalan Penghubung (diukur dari sisi terluar batas persil)
38	KAWASAN BLOK PERTOKOAN PUSAT KOTA	-	-	-	-	-	3	Diukur dari tepi jalan

39	KAWASAN REKLAMASI PANTAI	-	-	-	-	-	0	Untuk lingkungan / diukur dari tepi trotoar
40	KAWASAN REKLAMASI (KAWASAN SIAP BANGUN PERUMAHAN)	-	-	-	-	-	2,50	Diukur dari tepi trotoar
41	JALAN SETAPAK	-	-	-	-	-	2	Diukur dari tepi jalan
42	SALURAN AIR BERTALUD	-	-	-	-	-	1	Diukur dari sisi terluar talud
43	SALURAN AIR TIDAK BERTALUD	-	-	-	-	-	2	Diukur dari sisi terluar batas persil

WALIKOTA MANADO,

ttd

G. S. VICKY LUMENTUT

Salinan sesuai dengan aslinya  
**KEPALA BAGIAN  
 HUKUM DAN PERUNDANG-UNDANGAN,**

