



SALINAN

WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR

NOMOR : 15 TAHUN 2004

T E N T A N G

TATA BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa untuk penataan bangunan agar ssuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Kota dan pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu adanya penatan bangunan dalam wilayah Kota Makassar;
- b. bahwa Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 tentang Bangunan, dipandang materinya tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan di bidang teknolifi serta tuntutan pesatnya pembangunan fisik di wilayah Kota Makassar;
- c. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut pada huruf a dan b diatas, serta untuk lebih meningkatkan upaya pengawasan dan pengendalian demi terciptanya tertib bangunan di dalam wilayah Kota Makassar, maka perlu diatur dan dikendalikan melalui penetapan Peraturan Daerah tentang Tata Bangunan dalam wilayah Kota Makassar.

- Mengingat : 1. Undang-Undang Republik Indonesia 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);  
2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);  
3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3186);  
4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);  
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3685) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 246, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

-2-

6. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3215);
7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60 , Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4242);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-batas Daerah Kotamadya Makassar dan Kabupaten-kabupaten Gowa, Maros dan Pangkajene dan kepulauan dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang Menjadi Kota Makassar dalam Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 193);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Propinsi sebagai daerah otomom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139);
13. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 44 Tahun 1999 tentang Tehnik Penyusunan Perundang-undangan dan Bentuk Rancangan Undang-undang, Rancangan Keputusan Presiden ( Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 70).

Dengan Persetujuan Bersama  
Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Makassar  
dan  
Walikota Makassar

M E M U T U S K A N :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR TENTANG TATA BANGUNAN

BAB I  
KETENTUAN UMUM  
Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Makassar;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-3-

2. Pemerintah adalah Pemerintah Kota Makassar;
3. Walikota adalah Walikota Makassar;
4. Dinas adalah Dinas teknis yang bertanggungjawab atas penataan bangunan;
5. Bangunan adalah perwujudan fisik antara arsitektur serta konstriksi yang melekat diatas atau dibawah permukaan tanah dan diatas atau dibawah permukaan air;
6. Bangunan Permanent adalah Bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari pasangan batu, beton, baja dan umur bangunan dinyatakan lebih dari atau sama dengan 15 tahun;
7. Bangunan Semi Permanent adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari kayu dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 15 tahun;
8. Bangunan Tidak permanent adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari kayu dan umur bangunannya dinyatakan kurang dari 5 tahun;
9. Bangunan bertingkat adalah bangunan yang mempunyai lantai lebih dari satu kebawah/keatas;
10. Bangunan Tidak Bertingkat adalah bangunan yang mempunyai satu lantai dari permukaan tanah;
11. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan baik sebahagian maupun seluruhnya termasuk pekerjaan menggali dan menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan;
12. Merubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bagian-bagian bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
13. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk dalam wilayah Kota Makassar;
14. Izin Merobohkan yang disingkat dengan IRB adalah izin yang dikeluarkan untuk merobohkan bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota atau Pejabat yang ditunjuk dalam wilayah Kota Makassar.
15. Pejabat yang ditunjuk adalah pejabat yang ditunjuk oleh Walikota dengan kewenangannya.
16. Perencanaan Bangunan adalah Orang atau badan Hukum yang memiliki Surat Izin dibidang perancangan dan perencanaan bangunan;
17. Petugas adalah pegawai yang mendapat tugas untuk melayani kepentingan umum dibidang Penataan Bangunan.
18. Izin Penggunaan Bangunan yang disingkat IPB adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB;
19. Garis Cempadan adalah garis batas yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan atau as sungai atau as pagar yang merupakan batas antara bahagian persil yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan;
20. Garis Cempadan Pantai adalah kawasan sepanjang pantai mempunyai manfaat penting untuk mempertahankan kelestarian fungsi pantai.
21. Garis Cempadan Pagar adalah garis sempadan yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan pagar.
22. Garis Cempadan Teras adalah garis sempadan yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibangun teras;
23. Garis Cempadan Loteng adalah garis sempadan yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibuat loteng;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-4-

24. Rencana Tihnik adalah gambar-gambar atau dokumen-dokumen lainnya yang menjadi petunjuk pelaksanaan mendirikan bangunan;
25. Perancang Bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja;
26. Perencana Struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja;
27. Perencana Instansi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instansi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja;
28. Direksi Pengawas adalah seorang atau badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun;
29. Pelaksana adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
30. Syarat-syarat adalah syarat-syarat tertulis dalam bangunan yang melengkapi setiap bangunan;
31. Pekarangan adalah bahagian yang kosong dari suatu persil, diisi atau akan didirikan bangunan;
32. Tanah Matang adalah tanah pekarangan yang telah diolah sedemikian rupa, sehingga memenuhi ketentuan yang diisyaratkan dan siap untuk didirikan bangunan;
33. Pelengkap Bangunan adalah elemen bangunan yang melengkapi setiap jenios bangunan;
34. Lingkungan adalah bagian wilayah Kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghuidupan tertentu dalam suatu system pengembangan Kota secara keseluruhan;
35. Lingkungan Bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk satu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
36. Lingkungan Campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana Kota;
37. Bangunan-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia;
38. Bangunan Campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan;
39. Bangunan Kawasan adalah bangunan yang berada dalam satu areal multi fungsi;
40. Beban Mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap;
41. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatau gedung;
42. Beban gempa adalah semua static ekivaten yang bekerja pada gedung atau bagian yang meniru pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa;
43. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung itu atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara;
44. Perancah (bekising) adalah struktur pembantu sementara dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pkerjaan sturuktur bangunan;
45. Alat Pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dilayani oleh satu ruang digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran;
46. Hidran Kebakaran adalah suatu system pemadam kebakaran dengan menggunakan air tekanan dalam upaya penyelamatan, pencegahan dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran;
47. Sprinter adalah suatu system pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruangan mencapai suhu tertentu;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN

-5-

48. Pipa peningkat air (riser) adalah pipa vertical yang berfungsi mengalirkan air kejaringan pipa di tiap lantai dan mengalirkan air kepipa-pipa cabang dalam bangunan;
49. Pipa peningkat air kering (dry riser) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal untuk memudahkan pemasukan air bila terjadi kebakaran;
50. Pipa peningkat air basah (wet risetr) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau didalam areal bangunan;
51. Tangga Darurat adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi keadaan darurat;
52. Pintu Darurat adalah pintu yang langsung menuju ketangga darurat atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi keadaan darurat;
53. Ketahanan terhadap api adalah sifat dan komponen struktur untuk tetap bertahan api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam;
54. Komponen Struktur utama adalah bagian-bagian bangunan gedung yang memikul beban maupun tidak;
55. Komponen Struktur adalah bagian-bagian gedung baik yang memikul beban maupun tidak;
56. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangunan-nagunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;
57. Instalasi bangunan dalam gedung adalah tangga berjalan (eksalator) dan lif serta transportasi lain yang menggunakan listrik;
58. Koofisien adalah angka absolut yang merupakan bobot tiap-tiap faktor bangunan seperti faktor kelas bangunan, luas lanai bangunan, tingkat bangunan, lokasi bangunan dan penggunaan bangunan;
59. Koofisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat kdb adalah koofisien perbandingan antara luas lantai dasar bangunan terhadap luas persil/kaveling/blok peruntukan;
60. Koofisien Lantai Bangunan yang disingkat KLB adalah koofisien perbandingan antara luas keseluruhan lantai bangunan terhadap luas persil/kaveling/blok peruntukan;
61. Koofisien Dasar Hijau Bangunan yang selanjutnya disingkat KDHB adalah angka persentase perbandingan antara luas ruang terbuka diluar bangunan yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perkebunan/kota perencanaan yang dikuasasi rencana tata ruang dan rancana tata bangunan yang ada;
62. Retribusi Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut retribusi adalah pungutan daerah atas jasa izin mendirikan, merubah bangunan, izin penggunaan kelayakan bangunan dan izin merobohkan bangunan;
63. Wajib Retribusi adalah orang atau pribadi yang menurut peraturan perundang-undangan retribusi diwajibkan melakukan retribusi termasuk pemungutan atau pemotongan retribusi tertentu;
64. Surat Setoran Retribusi Daerah yang dapat disingkat SSRD adalah surat yang wajib retribusi digunakan untuk melakukan pembayaran atau penyetoran retribusi yang terutang ke Kas Daerah atau ketempat pembayaran lain yang ditetapkan oleh Kota;



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

-6-

65. Surat Ketetapan Retribusi Daerah yang dapat disingkat SKRD adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan besarnya jumlah retribusi yang terutang;
66. Surat Tagihan Retribusi Daerah yang dapat disingkat STRD adalah surat untuk melakukan tagihan retribusi dan atau sanksi administrasi berupa bunga dan atau denda;
67. Surat Ketetapan Retribusi Daerah lebih bayar yang dapat disingkat SKRDLB adalah surat ketetapan retribusi yang menentukan jumlah kelebihan pembayaran retribusi karena jumlah kredit retribusi lebih besar dari pada retribusi yang terutang atau tidak seharusnya terutang.

**BAB II**

**PERSYARATAN ARSITEKTUR BANGUNAN**  
Bagian Pertama  
Gambar Situasi

**Pasal 2**

Gambarsituasiperletakan bangunanharus memuat penjelasan tentang :

- a. Bentuk persil/pekarangan;
- b. jalan dan nama menunjukan persil dan disekeliling persil;
- c. Peruntukan bangunan di sekelilinginya;
- d. Letak bangunan di dalam persil (tata letak bangunan);
- e. Garis sempadan;
- f. Arah mata angin;
- g. Skal gambar.

**Pasal 3**

- (1) Gambar situasi harus disetujui oleh Dinas.
- (2) Gambar situasi yang disetujui oleh Dinas sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini menjadi kelengkapan PIMB.

**Pasal 4**

- (1) Garis sempadan bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan dan atau as sungai dikelilingi banguna ditentukan berdasarkan kelas jalan, lebar bahu jalan dan kelas peruntukan persil/pekarangan.
- (2) Letak garis sempadan tersebut pada ayat (1) pasal ini, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar bahu jalan atau bahu sungai ditambah satu meter, dihitung dari batas tepi bahu jalan atau bahu sungai.
- (3) Garis sempadan pantai pulau kecil tanah timbul dan pemanfaatannya ditetapkan dengan Surat Keputusan Walikota dengan mempertimbangkan unsur pelestarian lingkungan.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

-7-

**Pasal 5**

- (1) Garis pondasi pagar terluar yang berb atasan dengan jalan ditentukan berhimpit dengan batas terluar bahu jalan bibir selokan.
- (2) Garis lengkungan pagar disudut persimpangan jalan dengan ukuran radius berdasarkan lebar jalan.
- (3) Ketinggian pagar depan yang berhubungan dengan jalan umum diisyaratkan setinggi-tingginya 1,7 meter dari dasar halaman datar dan harus dibuat tembus pandang atau dibuat dari bahan yang tidak tembus pandang maka sekurang-kurangnya 60 % dari luas bidang pagar itu harus dibuat tembus pandang.
- (4) Tinggi pagar belakang dan samping setiap bangunan ditetapkan setinggi-tingginya 2,5 meter dari permukaan tanah tertinggi di halaman itu.

**Pasal 6**

- (1) Garis pondasi teras terluar, yang sejajar dengan arah jalan disekelilingi bangunan bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar bahu jalan dikurangi sebanyak-banyaknya 2 meter dan tidak melewati garis pondasi pagar terluar.
- (2) Teras terluar tidak diberi dinding sebagai ruang tertutup.

**Pasal 7**

- (1) Garis konstruksi terluar loteng bangunan yang berderet sejajar dengan arah jalan disekeliling bangunan adalah separuh ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar dikurangi paling sedikit satu meter.
- (2) Loteng bangunan tidak diberi dinding sebagai ruang tertutup.
- (3) Loteng bangunan tidak dibolehkan mengarah/menghadap persil atau pekarangan tetangga tampa jarak bebas kecuali mendapat persetujuan tetangga.
- (4) Batas konstruksi terluar loteng bangunan tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga termasuk bangunan atau bagian bangunan dibawah permukaan tanah.
- (5) Pada dinding tidak boleh dibuat jendela/ventilasi, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas.

**Pasal 8**

- (1) Garis konstruksi terluar atau :oversteck" yang berderet sejajar dengan arah jalan disekeliling bangunan adalah separuh ketentuan sempadan garis pondasi bangunan terluar bersangkutan
- (2) Garis konstruksi terluar suatu "oversteck" yang mengarah ketetangga tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (3) Garis di bawah "oversteck" tidak dibenarkan diberi dinding sebagaimana ruang tertutup.

**Pasal 9**

- (1) Garis pondasi terluar bangunan sementara ditentukan berdasarkan petunjuk Dinas.
- (2) Garis bangunan sementara tidak dibenarkan berubah status menjadi bangunan semi permanent atau permanent.

**Pasal 10**



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**

-8-

- (1) Garis pondasi dan garis konstruksi terluar bangunan menara air, sumur resapan/septic, kolam atau bangunan lain selain bangunan ruang akan ditetapkan dengan Surat keputusan Walikota.
- (2) Keadaan bangunan seperti yang dimaksud ayat (1) pasal ini, tidak dibenarkan dirubah menjadi bangunan ruang, sekalipun hanya berstatus sementara.

**Pasal 11**

- (1) Bentuk, ukuran, dan besaran ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Perlengkapan ruang harus memenuhi syarat-syarat kesehatan dan keselamatan umum sesuai ketentuan yang berlaku.

**Pasal 12**

- (1) Setiap persil/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan penghijauannya sesuai dengan Kofisien Dasar Hijau Bangunan (KDHB).
- (2) Setiap Persil/pekarangan harus dilengkapi dengan saluran pembuangan dan atau peresapan aiar hujan.
- (3) Setiap persil/pekarangan bilamana memerlukan jembatan atau gtitian untuk masuk ke dalam, harus dibuat sesuai petunjuk Dinas.
- (4) Bilamana persil/pekarangan berada dilingkungan yang belum mempunyai rencana jaringan jalan, harus menyediakan jalan menuju persil menurut petunjuk Dinas.

**Pasal 13**

Setiap persil/pekarangan yang akan didirikan bangunan harus direncanakan perbedaan permukaan tanahnya/topografinya dan untuk selanjutnya dapat diberitakan keterangan pada Dinas.

**Pasal 14**

- (1) Persentase luas atap persil/pekarangan, ditentukan atas dasar kepentingan kesehatan lingkungan dan pencegahan kebakaran.
- (2) Ketentuan porsentase pada ayat (1) pasal ini, tidak dibenarkan lebih dari 80 % (delapan puluh persen).

**Pasal 15**

- (1) Persentase luas lantai terhadap luas persil/pekarangan, ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/reswapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan persentase pada ayat (1) pasal ini, tidak dibenarkan lebih besar dari 80 % (delapan puluh persen).

**Pasal 16**

- (1) Rencana peletakan setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalulintas jalan.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-9-

- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan dan keselamatan umum, gangguan kesehatan dan pencemaran lingkungan.

Pasal 17

Setiap bangunan diusahakan mempertimbangkan segi-segi pengembangan khas bangunan tradisional.

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan harus memiliki cara tersendiri untuk mencegah bahaya kebakaran.  
(2) Untuk jenis bangunan tingkat tinggi (High Rise Building) yang melebihi 8 lantai harus diadakan landasan pesawat (Helipad).

Pasal 19

Setiap bangunan yang dapat mengancam pencemaran lingkungan harus memiliki cara untuk mengendalikan sumber pencemaran agar tidak merusak keseimbangan lingkungan.

Pasal 20

- (1) pat dilengkapi dengan tempat jemuran dengan ketentuan aman dan terlindung dari pandangan umum.  
(2) Setiap bangunan atau kompleks bangunan dapat dilengkapi dengan tempat jemuran dengan ketentuan aman dan terlindung dari pandangan umum.  
(3) Walikota dapat menetapkan suatu lokasi khusus, untuk bangunan fasilitas umum/sosial, dengan tetap memperhatikan keamanan kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 21

Setiap bangunan dapat diberi ornament atau hiasan tambahan sepanjang tidak mengganggu ketertiban umum.

Pasal 22

- (1) Bangunan laying yang berada diatas jalan umum, saluran dan atau utilitas umum kiranya harus mendapat persetujuan Walikota.  
(2) Bangunan laying sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pasal ini tidak dibenarkan mengganggu keamanan dan ketertiban umum.  
(3) Tehnis pelaksanaan bangunan laying dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan dengan Keputusan Walikota.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-10-

**Pasal 23**

- (1) Pad daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 8 m dari as jalur tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampaui garis sudut 45 ° (empat puluh lima derajat) yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.
- (2) Tehnis pelaksanaan ketentuan dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Walikota setelah mendapat pertimbangan para ahli.

**Pasal 24**

Bangunan yang dibangun diatas dan atau didalam air harus mendapat izin dari Walikota dan harus memenuhi persyaratan :

- a. Sesuai dengan rencana Kota.
- b. Aman terhadap pengaruh negative pasang surut air.
- c. Penggunaanya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya dan tidak menimbulkan pencemaran.
- d. Penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air.
- e. Penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan.
- f. Ruang dalam bangunan dibawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan keselamatan pemakai bangunan.

**Pasal 25**

Bangunan yang akan dibangun dibawah tanah yang melintas sarana kota harus mendapat izin Walikota dengan persyaratan.

- a. Tidak diperkenankan untuk tempat tinggal.
- b. Tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada.
- c. Pengawasan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan.
- d. Memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

**Bagian Kedua  
Fungsi Bangunan Gedung**

**Pasal 26**

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, social dan budaya, serta fungsi khusus.
- (2) Bank rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah susun dan rumah tinggal sementara.
- (3) Bangunan fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini meliputi mesjid, gerja, pura, wihara dan krenteng.
- (4) Bangunan fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan.
- (5) Bangunan gedung fungsi social dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi nuklir, instalasi pertahanan dan keamanan dan bangunan sejenis yang ditetapkan Walikota.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-11-

**Bagian Ketiga  
Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan**

**Pasal 27**

- (1) Persyaratan dan intensitas bangunan gedung meliputi persyaratan peruntukan lokasi, kepadatan dan ketinggian serta jarak bebas bangunan gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) Walikota atau pejabat yang ditunjuk harus menyediakan dan memerlukan informasi secara terbuka tentang persyaratan pruntukan dan intensitas bangunan bagi masyarakat yang memerlukan.

**Pasal 28**

Bangunan gedung yang dibangun diatas dan atau di bawah tanah, air, dan atau sarana dan prasarana umum tidak boleh mengganggu keseimbangan lingkungan, fungsi hutan lindung kawasan, dan atau fungsi prasarana dan sarana umum yang bersangkutan.

**Pasal 29**

- (1) Persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 27 ayat (1) meliputi Koofisien Dasar Bangunan, Koofisien Lantai Bangunan dan ketinggian bangunan sesuai ketentuan yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (2) Persyaratan jumlah lantai maksimum bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan keamanan, kesehatan dan daya dukung lingkungan yang dipersyaratkan.
- (3) Pelaksanaan bangunan gedung tidak boleh melanggar ketentuan maksimum kepadatan dan ketinggian yang ditetapkan pada lokasi yang bersangkutan.
- (4) Bangunan yang adad dan terletak dikawasan area landasan pacu pesawat ketinggian bangunannya ditentukan oleh Dinas berdasarkan pertimbangan teknis dan keselamatan penerbangan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penetapan dan perhitungan kepadatan dan ketinggian diatur dengan keputusan Walikota.

**Pasal 30**

- (1) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung meliputi.
  - a. Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan, dan pelaksanaan pembangunannya.
  - b. Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara penetapan jarak bebas bangunan gedung ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**Pasal 31**



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-12-

Bangunan yang saling merapat harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami.

Pasal 32

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungunsinya kmenggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dapat diberikan izin apabila :
  - a. Lokasi bangunan terletak diluar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m dari jalan umum, fasilitas umum dan bangunan lain disekitarnya;
  - b. Lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi papan peringatan DILARANG MASUK;
  - c. Bangunan yang didirikan tersebut diatas harus terletak pada jarak minimal 10 m dari batas-batas pekarangan dan 10 dari bangunan lainnya;
  - d. Bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan kedaerah yang aman.
- (2) Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radio aktif, racun, mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya harus dapat menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungan.

Pasal 33

- (1) Perhitungan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) maupun Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ditentukan sebagai Berikut :
  - a. Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas diding terluar.
  - b. Luas lantai ruang beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m diatas lantai ruang tersebut, dihitung penuh 100 %.
  - c. Luas lantai ruang beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan, dihitung 50 % selama tidak melebihi 10 % dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ditetapkan;
  - d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendarat kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
  - e. Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m diatas lantai ruangan dihitung 50 % selama tidak melebihi 10 % dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya 100 %;
  - f. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 % m diatas lantai teras, tidak diperhitungkan;
  - g. Dalam perhitungan Koefisien lantai Bangunan (KLB) luas lantai bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai atas tanah;
  - h. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50 % terhadap Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
  - i. Lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150 % dari koefisien lantai bangunan yang ditetapkan;
  - j. Area ramp dan tamngga terbuka dihitung 50 % selama tidak melebihi 10 % dari luas lantai dasar yang diperkenankan.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-13-

- (2) Dalam hal perhitungan Kofisien Dasar Bangunan (KDB) dan Kofisien Lantai Bangunan (KLB) luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang Garis Sempadan Pagar (GSP).

**Pasal 34**

- (1) Tinggi lantai dasar suatu bangunan yang dibenarkan mencapai maksimal 1.20 m diatas tinggi rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan, dengan memperhatikan keserasian lingkungan;
- (2) Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

**Pasal 35**

Pada bangunan rumah tuinggal kopel, apabila terdapat peturbahan atau penambahan bangunan harus tetap diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur bangunan kopel.

**Pasal 36**

Tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan Peraturan Perundangan yang berlaku.

**Pasal 37**

Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, tidak boleh melebihi intensitas 40 % dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

**Pasal 38**

Pada bangunan yang saling merapat diisyaratkan :

- a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. Struktur dan pondasi terluar pada setiap bangunan harus membuat pondasi sendiri;
- c. Perbaikan atau perubahan bangunan yang semula menggunakan bangunan didinding batas bersama dengan disebelahnya, diisyaratkan untuk membuat dinding batas sendiri di samping dinding batas terdahulu.

**Pasal 39**

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang sinar X, ruang radio aktif dan ruang sejenisnya harus memenuhi persyaratan yang berlaku.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-14-

Pasal 40

Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penderita cacat.

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai system dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan kerja.
- (2) Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu lintas udara dan atau laut;
- (3) Setiap bangunan bertingkat dan tidak bertingkat yang menggunakan alat-alat detector atau pengaman lainnya yang ditempatkan dibawah permukaan yanah harus seizing Dinas.

Pasal 42

Setiap ruang bawah tanah (basement) harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :

- a. Ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi dengan minimal dua buah tangga yanhg menuju ke tingkat permukaan tanah dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum maka satu diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka;
- b. Setiap pekarangan atau lapangan yang berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini, harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;
- c. Apabila tangga dari lantai bawah tanah (basement) dan tangga dari lantai tingkkat bertemu pada suatau sarana jalan keluar yang sama , maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan ke luar yang jelas.

Pasal 43

- (1) Tangga darurat dan borders harus memiliki lebar minimal 1,20 m dan tidak boleh menyempit kearah bawah;
- (2) Tangga darurat harus dilengkapi pegangan atau (handrail) yang kuat setinggi 1,10 m dan mempunyai lebar injakan anak tangga minimal 28 cm dan tinggi maksimal tangga 20 cm;
- (3) Tangga darurat terbuka yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 m dari bukaan dinding yang bedekatan dengan tangga darurat tersebut;
- (4) Jarak pencapaian ketangga darurat dari setiap titik dalam ruangan efektif,maksimal 25 apabila tidak dilengkapi dengan sprinkler dan maksimal 40 m apabila dilengkapi dengan sprinkler.

Pasal 44

- (1) Persyaratan lebar ramp ditetapkan sesuai dengan lebar tangga;
- (2) Kemiringan ramp untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 berbanding 12 dan untuk penggunaan lain dapat melebihi curam dengan perbandingan 1 berbanding 8;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-15-

- (3) Apabila panjang ramp melebihi 15 m, harus disediaskan satu buah borderes dengan panjang 3 m pada setiap jarak maksimal 15 m;
- (4) Permukaan lantai ramp harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip.

Pasal 45

- (1) Ruang utilitas diatas atap, hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, mekanikal, elektikal, tangki air, cerobong (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 m diukur secara vertical dari plat atap bangunan kecuali untuk ruangan mesin elevator atau ruang keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan;
- (2) Apabila luas lantai melebihi 50 % dari luas lantai dibawahnya maka ruang utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.

Pasal 46

- (1) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helicopter (helipad) harus mempunyai luas landasan helicopter (helipad) 7m X 7m, dengan ruang bebas disekeliling landasan rata-rata 5m, atau ditentukan lain oleh instansi berwenang;
- (2) Penyediaan atau penggunaan landasan helicopter (helipad) harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Pasal 47

- (1) Bangunan umum yang melebihi ketinggian 4 lantai harus menyediakan cerobong (shaft) untuk elektrikal, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat (mainchut) sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan;
- (2) Bangunan tempat tinggal yang melebihi ketinggian 4 lantai selain persyaratan yang ditentukan dalam ayat (1) pasal ini perlu dilengkapi juga dengan cerobong sampah, kecuali apabila menggunakan cara lain atas persetujuan Walikota.

Pasal 48

- (1) Bangunan parker yang menggunakan ramp spiral diperkenankan maksimal 5 lantai dan atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 mobil kecuali apabila menggunakan ramp lurus;
- (2) Kemudahan ketentuan ayat (1) pasal ini dapat diberikan oleh Walikota dengan mempertimbangkan kepadatan/intensitas kendaraan setempat serta keserasian bangunan;
- (3) Dalam menghitung kapasitas bangunan parker ditetapkan luas parker bruto minimal 25 m<sup>2</sup>/ mobil;
- (4) Tinggi minimal ruang bebas struktur (headroom) adalah 2,25m;
- (5) Setiap lantai ruang parker yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (\parapet) setinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai;
- (6) Setiap lantai ruang parker harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertikal untuk orang.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-16-

Pasal 49

- (1) Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal berbanding 20;
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan maka sudut kemiringan tersebut maksimal berbanding 20.

Pasal 50

- (1) Ramp lantai satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minimal 3 m dan ramp dua arah lebar jalan minimal 7 m dengan pembatas jalan lebar 50 cm tinggi minimal 10 cm, ruang bebas struktyur di kanan kiri minimal 60 cm;
- (2) Ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 m dan ramp melingkar dua arah, lebar jalan minimal 7 m dengan pebatas jalan lebar 50 cm, tinggi 10 cm, ruang bebas struktur di Kanan kiri minimal 60 cm;
- (3) Jari-jari tengah ramp melingkar minimal 9 m dihitung dari as jalan terdekat.

Bagian Keempat  
Persyaratan Khusus  
Bangunan Umum

Pasal 51

Yang termasuk bangunan umum meliputi :

- a. Bangunan tempat pertemuan umum yang digunakan untuk peribadatan, kesenian, olahraga atau sejenisnya;
- b. Bangunan tempat pertemuan yang dipergunakan untuk rekreasi umum;
- c. Bangunan tempat pertemuan umum yang digunakan untuk perpindahan jasa transportasi.

Pasal 52

- (1) Setiap bangunan umum atau kompleks bangunan umum harus mempunyai tempat parkir kendaraan atau dengan tempat pemberhentian kendaraan umum yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan tersendiri oleh Walikota;
- (2) Penyedian fasilitas dan aksebilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia merupakan keharusan bagi semua bangunan umum.

Pasal 53

- (1) Setiap bangunan umum harus memiliki pintu darurat dengan lebar tertentu sehingga mampu mengosongkan ruang atau bangunan dalam waktu singkat;
- (2) Setiap bangunan umum harus dapat dijangkau alat pemadam kebakaran sedekat mungkin;
- (3) Setiap bangunan umum mempunyai jarak bangunan dengan disekitarnya sekurang-kurangnya 10 meter atau sama dengan tinggi bangunan;
- (4) Setiap bangunan umum yang baru secara fungsional hendaknya cendrung pada segi social budaya;



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-17-

- (5) Setiap bangunan umum harus memiliki pengelolaan system penghijauan yang baik.

**Bagian Kelima  
Persyaratan Khusus Bangunan Perniagaan**

**Pasal 54**

Yang termasuk dalam bangunan perniagaan meliputi :

- a. Bangunan tempat dilakukan penjualan jasa dan
- b. Bangunan tempat dilakukan transaksi/jual beli secara langsung.

**Pasal 55**

Setiap bangunan perniagaan yang merupakan pusat kegiatan harus mempunyai tempat parkir kendaraan taman taman dan tempat pemberhentian keadaan umum yang memenuhi syarat sebagaimana ditentukan tersendiri dengan Keputusan Walikota dan tiidak membenahi jalan disekelilingnya.

**Pasal 56**

Setiap banguan dapat diletakkan berderet dan bersambung, dengan ketentuan harus memasang alat pencegahan terjadinya kebakaran dari danks e bangunan lain.

**Pasal 57**

- (1) Setiap bangunan perniagaan harus memiliki pintu darurat dengan ketentuan lebar sedemikian rupa sehingga dapat mengosongkan rumah atau bangunan dalam waktu singkat;
- (2) Setiap bangunan perniagaan harus dapat dijangkau oleh pemadam kebakaran.

**Pasal 58**

Pemasangan ornament atau hiasan atau papan nama atau papan iklan/reklame, tidak dibenarkan mengganggu ketertiban umum dan ketentuan lebih lanjut diatur dalam Keputusan Walikota.

**Pasal 59**

Semua jaringan utilitas pelayanan dipasang tertanam atau sekurang-kurangnya terlindung dan diatur menurut ketentuan yang berlaku.

**Bagian Keenam  
Persyaratan Khusus Bangunan Pendidikan**

**Pasal 60**

Yang termasuk dalam golongan ini adalah :

- a. Semua bangunan tempat kegiatan pendidikan formal, non formal, keagamaan, kejuruan dan keterampilan;



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-18-

- b. Bangunan tempat pengelolaan informasi atau data yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan;
- c. Bangunan tempat dilakukan kegiatan pengamanan, penelitian, perencanaan, perancangan yang berkaitan dengan kegiatan pendidikan.

**Pasal 61**

Setiap bangunan pendidikan atau kompleks bangunan pendidikan harus mempunyai tempat parkir kendaraan dan atau tempat pemberhentian kendaraan umum yang memenuhi syarat sbagaimana ditentukan tersendiri oleh Walikotaa dan tidak membebani pada jalan disekelilingnya.

**Pasal 62**

Setiap bangunan pendidikan harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan lain disekitarnya sekurang-kurangnya 5 m atau sama dengan tinggi bangunan lainnya.

**Pasal 63**

Setiap bangunan pendidikan dapat dibangun dengan jarak perbandingan luas lantai dasar dan luas persil adalah tidak melebihi 50 % (lima puluh persen).

**Pasal 64**

Setiap bangunan pendidikan harus memperhatikan lebar pintu keluar halaman atau keluar sedemikian rupa sehingga mampu mengosongkan ruang sedemikian rupa dalam waktu singkat.

**Pasal 65**

Setiap bangunan pendidikan harus memberikan petunjuk secara jelas tentang :

- a. Cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran;
- b. Cara menghindari bahaya kebakaran;
- c. Cara mencegah bahaya kebakaran.

**Pasal 66**

- (1) Setiap bangunan pendidikan secara estetika hendaknya mencerminkan perwujudan budaya;
- (2) Setiap bangunan pendidikan harus mampu mengelola system penghijauan lingkungan secara baik.

**Bagian Ketujuh  
Persyaratan Khusus Bangunan Industri**

**Pasal 67**

Yang termasuk golongan ini adalah :

Semua bangunan tempat dilakukan pengolahan bahan mentah, bahan setengah jadi menjadi bahan jadi yang bersifat komsumtif dalam jumlah yang banyak atau terbatas;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-19-

Semua bangunan tempat pembangkit tenaga atau penyalur tenaga atau pembagi tenaga.

Pasal 68

Setiap bangunan industry atau kompleks bangunan industry harus mempunyai tempat parkir kendaraan dan atau tempat pemberhentian kendaraan umum yang memenuhi syarat dan tidak membebani pada jalan disekelilingnya.

Pasal 69

- (1) Pada bangunan industry dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 m, ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi samping kiri dan kanan pekarangan minimal 3 m, serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 m dengan memperhatikan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan dalam rencana Kota.
- (2) Tinggi tampak bangunan industry dan gudang yang lebih tinggi dari 6 m ditetapkan jarak bebasnya ditentukan berdasarkan kelayakan bangunan.

Pasal 70

- (1) Suatu bangunan gedung minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan;
- (2) Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, musholah, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara mamadai;
- (3) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) pasal ini, untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (4) Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang yang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 71

Setiap bangunan industry dapat dibangun dengan perbandingan luas lantai dasar dan luas persil adalah tidak melebihi 50 % (lima puluh persen) dan atau berdasarkan pada perhitungan kelayakan dari dinas.

Pasal 72

Setiap bangunan industry harus memberikan petunjuk secara jelas tentang :

- a. Cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran;
- b. Cara menghindar bahaya kebakaran;
- c. Cara mencegah bahaya kebakaran.

Pasal 73

Setiap bangunan kelembagaan harus mempunyai jarak bangunan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya 5 m atau sama dengan tinggi bangunan atau berdasar ketentuan kelayakan bangunan.

Pasal 74



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-20-

Setiap bangunan kelembagaan dapat dibangun dengan perbandingan luas lantai dasar dan luas persil adalah tidak melebihi 40 % atau didasarkan pada perhitungan kelayakan bangunan dengan tetap memperhitungkan tersedianya lapangan parkir dan penghijauan.

**Pasal 75**

Setiap bangunan kelembagaan harus memberikan petunjuk secara jelas tentang :

- a. Cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran;
- b. Cara menghindar bahaya kebakaran;
- c. Cara mencegah bahaya kebakaran.

**Bagian Kesembilan  
Persyaratan Khusus Bangunan Rumah Tinggal**

**Pasal 76**

Yang termasuk golongan ini adalah :

Semua bangunan tempat tinggal milik perorangan atau milik suatu badan sosial;  
Semua bangunan tempat tinggal yang disewakan pada pihak lain.

**Pasal 77**

Setiap bangunan rumah tinggal atau kompleks bangunan rumah tinggal sedapat mungkin mempunyai tempat parkir kendaraan dan tidak membebani jalan umum.

**Pasal 78**

Setiap bangunan rumah tinggal sedapat mungkin mempunyai jarak bangunan dengan dengan bangunan sekitarnya sekurang-kurangnya satu meter atau karena pertimbangan lain dapat berdempet.

**Pasal 79**

- (1) Setiap bangunan rumah tinggal dapat dibangun dengan perbandingan luas lantai dasar dan luas persil adalah tidak melebihi 60 % (enam puluh persen) atau didasarkan pada pertimbangan kelayakan bangunan;
- (2) Setiap bangunan rumah tinggal harus member petunjuk secara jelas tentang :
  - a. cara menyelamatkan diri dari bahaya kebakaran;
  - b. Cara mencegah bahaya kebakaran.

**Pasal 80**

- (1) Setiap bangunan rumah tinggal yang baru secara fungsional hendaknya cendrung pada segi budaya namun tidak meninggalkan segi efisien;
- (2) Setiap bangunan rumah tinggal harus mengolah system penghijauan lingkungan sesuai petunjuk Dinas.

**Pasal 81**



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-21-

Setiap bangunan rumah tinggal untuk dibangun diatas kawasan yang belum memiliki rencana detail wajib merencanakan dan melaksanakan prasarana lingkungan sesuai petunjuk Dinas.

**Pasal 82**

- (1) Tidak dibenarkan merubah status golongan (fungsi) bangunan tanpa izin pihak Dinas;
- (2) Perubahan status golongan hanya dibenarkan menjadi golongan bangunan berfungsi ganda dan untuk selanjutnya diatur pada pasal lain Peraturan ini.

**Pasal 83**

Yang dibenarkan termasuk golongan sebagaimana dimaksud ayat (2) Pasal 148 adalah :

- a. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya;
- b. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah industry (ringan, kerajinan, perubahan) bukan sebaliknya;
- c. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya;
- d. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya.

**BAB III  
PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN  
Bagian Pertama  
Sistem Konstruksi Bangunan Satu Lantai**

**Pasal 84**

Dimaksud kelompok ini adalah :

- (1) Bangunan permanen;
- (2) Bangunan semi permanen;
- (3) Bangunan sementara.

**Pasal 85**

- (1) Bangunan semi permanen harus ditentukan umur bangunanya dan dinyatakan roboh tidak lebih dari 5 Tahun.
- (2) Bangunan semi permanen tidak diperkenankan berada di pinggir jalan utama kecuali dengan izin Walikota dan umur bangunan dinyatakan tidak lebih dari 2 tahun.
- (3) Bangunan semi permanen yang dipergunakan sebagai barak kerja tidak dibolehkan untuk tempat rumah tinggal.
- (4) Bangunan semi permanen yang dinyatakan roboh oleh Walikota dan pelaksanaan merobohkan dilakukan paling lambat satu bulan sejak Keputusan Walikota diterima oleh yang bersangkutan.



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-22-

Pasal 86

- (1) Bangunan semi permanen tidak diperkenankan dibangun di jalan kelas satu dan kelas dua.
- (2) Bangunan semi permanen harus ditentukan umur bangunannya berdasarkan struktur utama yang digunakan dan dinyatakan roboh tidak lebih dari 5 tahun.
- (3) Bangunan semi permanen setelah diperiksa oleh Dinas dan dinyatakan layak setelah memenuhi persyaratan konstruksi.

Pasal 87

Bangunan permanen harus ditentukan umur bangunannya berdasarkan struktur utama yang dipergunakan.

Bangunan permanen dapat dinyatakan roboh sebelum umur bangunan habis karena alasan :

1. Konstruksi, atau
2. Arsitektur, atau
3. Perencanaan Kota.

Bagian Kedua  
Bangunan Bertingkat

Pasal 88

Termasuk golongan ini adalah :

Bangunan permanen tidak lebih dari 4 lantai

Bangunan semi permanen harus yang tidak lebih dari 2 lantai.

Pasal 89

- (1) Bangunan semi permanen tidak diperkenankan dibangun di jalan kelas satu dan kelas dua.
- (2) Bangunan semi permanen harus ditentukan umur bangunannya dan dinyatakan roboh tidak lebih dari 15 tahun.

Pasal 90

- (1) Bangunan permanen harus dinyatakan umur bangunannya berdasarkan struktur utama yang dipergunakan.
- (2) Bangunan permanen dapat dinyatakan roboh sebelum umur bangunan habis karena alasan :
  1. Konstruksi, atau
  2. Arsitektur, atau
  3. Perencanaan Kota.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-23-

**Bagian Ketiga  
Konstruksi Bangunan Tinggi**

**Pasal 100**

Yang termasuk kelompok ini adalah bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 4 lantai dan status permanen yang dimaksud kelompok ini adalah :

- (1) Bangunan dengan jumlah lantai lebih dari 4 lantai berstatus permanen. Ketinggian bangunan ialah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
- (2) Tinggi bangunan ialah jarak lantai dasar sampai puncak atap dinyatakan dalam meter.
- (3) Dalam hitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertical dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai 2 lantai.

**Pasal 101**

- (1) Pembangunan menara telekomunikasi dimaksudkan untuk kehandalan cakupan (Average) Frekwensi dan pembangunannya diarahkan untuk penggunaan/pengolahan menara secara bersama.
- (2) Pola pembagian Zona dan penyebaran titik Pembangunan menara telekomunikasi serta ketentuan teknik pembangunannya ditetapkan dengan keputusan Walikota dengan mempertimbangkan pendapat para ahli.

**Pasal 102**

Perencanaan pelaksanaan dan pengaewsan bangunan dilakukan oleh tenaga yang persyaratan dan kualifikasinya diatur dengan keputusan Walikota.

**Bagian Keempat  
Bahan, Pembebanan dan Ketahanan Konstruksi**

**Pasal 103**

Persyaratan struktur, bahan pembebanan dan ketahanan konstruksi yang direncanakan secara umum harus memenuhi persyaratan teknis sesuai perundangan yang berlaku.

**Bagian Kelima  
Perlengkapan Mekanikal Jaringan Air Bersih**

**Pasal 104**

Jenis, mutu, sifat bahan dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 105**

Pemilihan system dan penempatan instalasi air bersih harus disesuaikan terhadap system lingkungan, bagian-bagian lain dari bangunan-bangunan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-24-

**Pasal 106**

- (1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus diadakan saluran-saluran pembuangan air hujan.
- (2) Saluran-saluran tersebut pada ayat (1) pasal ini harus cukup besar dan miring untuk dapat mengalirkan air hujan dengan baik.

**Pasal 107**

Semua air kolam yang asalnya dari WC/ Kamar mandi ataupun air kotor dari air, dan tempat cuci pembuangannya melalui pipa-pipa tertutup sesuai dengan teknis.

**Pasal 108**

Setiap bangunan baru dan atau perluasan bangunan harus dilengkapi dengan perwadahan dan atau penampungan sampah sementara yang memadai, sehingga tidak mengganggu kesehatan dan kenyamanan bagi penghuni, masyarakat dan lingkungan sekitarnya.

Bagian Keenam  
Perlengkapan Elektrikal  
Paragraf Pertama  
Instalasi Listrik

**Pasal 109**

- (1) Beban yang boleh bekerja pada instalasi listrik harus diperhitungkan dan keamanan sesuai ketentuan peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam hal sumber daya diambil dari pembangkit tenaga listrik tersebut (1) harus aman terhadap gangguan dan tidak mencemari lingkungan.
- (3) Untuk bangunan-bangunan/ ruang-ruang, khusus, umum penting dimana aliran listrik tidak boleh terputus (misalnya : ruang operasi, lift, elevator dan lain-lain) diisyaratkan memiliki pembangkit listrik sdarurat sebagai cadangan yang besar dayanya dapat memenuhi kesinambungan pelayanan.

**Pasal 110**

Sistem instalasi listrik harus di sesuaikan dengan lingkungan bangunan-bangunan lain bagian-bagian dari bangunan dan instalasi lain sehingga tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.

**Pasal 111**

Proses pelaksanaan instalasi listrik harus memenuhi ketentuan peraturan yang berlaku.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-25-

**Paragraf Kedua  
Instalasi Komunikasi Dalam Gedung**

**Pasal 112**

Sistem instalasi komunikasi telapon dan tata suara degung penempatanya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan lingkungan bagian banguanan dan instalasi lain berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 113**

- (1) Pada setiap bagunan dengan ketinggian 4 lantai atau 14 m ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penaggulangan keadaan darurat.
- (2) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus menggunakan sisttem khusus sehingga apabila system dan peralatannya rusak, maka system telepon darurat tetap bekerja.
- (3) Setiap bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau 14 m keatas, harus dipasang system tata suara yang dapat digunakan untuk menyampaikan pengumuman dan instruksi apabila terjadi keadaan darurat.

**Paragraf Ketiga  
Instalasi Gas**

**Pasal 114**

Sistem, instalasi gas, penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf Keempat  
Instalasi Penangkal Petir**

**Pasal 115**

Bangunan berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaanya diperhitungkan mempunyai resiko terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir.

**Paragraf Kelima  
Persyaratan Tahan Api dan  
Perlindungan Terhadap Api**

**Pasal 116**

- (1) Bangunan gedung harus mampu secara structural stabil selama kebakaran, sehingga cukup waktu untuk mengevakuasi penghuni secara aman dan cukup waktu bagi petugas pemadam kebakaran untuk memadamkan api dan dapat menghindari kerusakan sarana dan prasarana lainnya



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
**-26-**

- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi alat pemadam kebakaran yang memenuhi persyaratan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf Keenam  
Pengkondisian Udara Gedung**

**Pasal 117**

Pengkondisian udara gedung dan penempatanya harus mudah diamati dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan tidak merugikan bangunan, bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Paragraf Ketujuh  
Transportasi Dalam Gedung**

**Pasal 118**

Sistem transfortasi lift, tangga dan lantai berjalan penempatannya dalam gedung mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, tidak mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 119**

Bangunan yang karena sifat penggunaanya atau mempunyai ketinggian lebih 4 lantai harus dilengkapi dengan system transportasi dalam gedung.

**Pasal 120**

Sistem transportasi yang telah selesai dipasang atau yang telah mengalami perubahan teknis, sebelum dioperasikan harus diperiksa dan diuji terlebih dahulu oleh instansi yang berwenang.

**Paragraf Kedelapan  
Instalasi Plambing dan Air Buangan**

**Pasal 121**

- (1) Setiap bangunan baru dan atau perluasan bangunan harus dilengkapi dengan system plambing, meliputi system air bersih, system aiar kotor dan alat plambing yang memadai.
- (2) Sistem plambing harus direncanakan dan dipasang sedemikian rupa sehingga mudah dalam operasional dan pemeliharaannya tidak mengganggu lingkungan serta diperhitungkan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-27-

**Paragraf Kesembilan  
Instalasi Lain**

**Pasal 122**

Instalasi lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, bangunan dan lingkungannya.

- (1) Bangunan Rumah Tinggal;
- (2) Bangunan Khusus;
- (3) Bangunan Bangunan.

Bangunan dimaksud ayat (2) dan (3) pasal ini harus direncanakan dengan memperhatikan persyaratan perencanaan arsitektur, perencanaan konstruksi, perencanaan mekanikal, instalasi listrik dan utilitas.

**Paragraf Pertama  
Cara Mengajukan PIMB**

**Pasal 123**

- (1) Permohonan izin Mendirikan Bangunan (PIMB) diajukan sendiri oleh perseorangan atau Badan Hukum atau oleh pihak yang diberi kuasa olehnya kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2) Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) dimaksud ayat (1) pasal ini diajukan secara tertulis dengan mengisilembaran isian yang disediakan oleh Dinas dengan dibubuh materi secukupnya sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Bentuk dan isi lembaran isian permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditetapkan oleh Walikota.

**Paragraf Kedua  
Pemeriksaan PIMB**

**Pasal 124**

- (1) Dinas memeriksa Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) Yang diajukan sesuai persyaratan administrasi, teknik dan lingkungan, menurut peraturan yang berlaku.
- (2) Walikota membeberi izin Penggunaan Bangunan (IPB) dengan peruntukkan bangunan sesuai dengan yang ditetapkan dalam izin Mendirikan Bangunan (IMB).
- (3) Dengan alasan apapun kepada pemilik Izin Penggunaan Bangunan (IPB) tidak diperkenankan melanggar isi ketentuan didalamnya.
- (4) Permohonan balik nama Izin Penggunaan Bangunan (IPB) diajukan secara tertulis dengan mengisi lembaran isian yang disediakan oleh Dinas.
- (5) Masa berlaku Izin Penggunaan Bangunan (IPB) ditetapkan dengan Keputusan Walikota.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-28-

**Bagian Ketiga  
Izin Mengubah Bangunan**

**Paragraf Pertama  
Persiapan Perencanaan Mengubah Bangunan**

**Pasal 125**

Dalam mengajukan permohonan izin mengubah bangunan, pemohon minta sejak terlebih dahulu kepada Dinas, sesuai ketentuan Peraturan Daerah ini.

**Paragraf Kedua  
Cara Mengajukan Permohonan  
Izin Mengubah Bangunan**

**Pasal 126**

Secara pengajuan permohonan izin Mengubah Bangunan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 123 Ayat (3).

**Pasal 127**

Lembaran isian permohonan Izin mengubah bangunan berisi tentang :

- a. Nama Permohonan izin mengubah bangunan;
- b. Alamat pemohon yang diubah;
- c. Jenis bangunan yang diubah;
- d. Letak perubahan bangunan yang direncanakan;
- e. Letak bangunan yang diubah;
- f. Berkas Izin penggunaan bangunan.

Keterangan dalam lembaran isian permohonan izin mengubah bangunan dilampiri :

- a. IMB bangunan yang di rubah;
- b. Gambar rencana perubahan bangunan;
- c. Uraian biaya perubahan bangunan.

**Paragraf Ketiga  
Pemberian Izin Mengubah Bangunan**

**Pasal 128**

Pemeriksaan umum dan keputusan pemberian izin mengubah bangunan mengikuti ketentuan Pasal 125.

Lembaran isian permohonan izin mengubah bangunan berisi tentang :

- a. Nama pemohon izin mengubah;
- b. Alamat pemohon yang diubah;
- c. Jenis bangunan yang diubah;
- d. Letak perubahan bangunan yang direncanakan;
- e. Letak abangunan yang diubah;
- f. Berkas Izin Penggunaan bangunan.

Keterangan dalam lembaran isian permohonan izin mengubah bangunan dilampiri :

- a. IMB Bangunan yang diubah;



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
**-29-**

- b. Gambar rencana perubahan bangunan;
- c. Uraian biaya perubahan bangunan.

**Paragraf Keempat  
Pelaksanaan Izin Mengubah Bangunan**

**Pasal 129**

Pekerjaan mengubah bangunan dapat dimulai setelah diterimanya izin mengubah bangunan.

**Bagian Keempat  
Merobohkan Bangunan**

**Paragraf Pertama  
Klasifikasi Merobohkan Bangunan**

**Pasal 130**

Merobohkan bangunan dilakukan berdasarkan :

Perintah merobohkan bangunan

Izin merobohkan bangunan

**Paragraf Kedua  
Perintah Merobohkan Bangunan**

**Pasal 131**

Pengelola dapat memerintahkan kepada pemilik bangunan merobohkan bangunan yang dinyatakan :

Rapuh (bouwvalleg)

Tidak sesuai dengan rencana tata ruang Kota

**Pasal 132**

Pemilik bangunan yang diperintahkan merobohkan bangunannya tidak dibebani merobohkan bangunan.

**Paragraf Ketiga  
Izin Merobohkan Bangunan**

**Pasal 133**

Sebelum mengajukan permohonan izin merobohkan bangunan pemohon harus terlebih dahulu meminta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas yang meliputi :

- a. Tujuan Merobohkan Bangunan;
- b. Persyaratan Merobohkan Bangunan;
- c. Cara Merobohkan Bangunan;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-30-

d. Hal-hal yang dianggap perlu.

Pasal 134

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh perencana bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 133.  
(2) Ketentuan ayat (1) pasal ini tidak berlaku bagi bangunan khusus.

Pasal 135

Perencanaan merobohkan bangunan meliputi :

- a. Sistem merobohkan bangunan;
- b. Pengelolaan pelaksanaan merobohkan bangunan;
- c. Cara pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 136

Peraturan bahasa dan peraturan/standar teknik yang berlaku bagi perencanaan bangunan sebagaimana penjelasan pasal 124 berlaku bagi rencana merobohkan bangunan.

Pasal 137

Ketentuan pasal 125 berlaku bagi pengajuan permohonan izin merobohkan bangunan.

Pasal 138

- (1) Lembaran isian permohonan Izin merobohkan bangunan berisi tentang :
- a. Nama pemohon
  - b. Alamat pemohon
  - c. Jenis bangunan yang akan dirobohkan
  - d. Letak bangunan yang akan dirobohkan
  - e. Umumr bangunan yang akan dirobohkan
  - f. Tujuan merobohkan Pelaksanaan merobohkan
  - g. Izin tetangga merobohkan.
- (2) Ketentuan dalam lembar isian permohonan izin merobohkan bangunan dilampiri:
- a. IMB bangunan yang dirobohkan;
  - b. Uraian biaya merobohkan.

Pasal 139

Dengan mengingat fungsi social bangunan permohonan izin merobohkan bangunan dikabulkan dengan penyerahan izin merobohkan bangunan apabila semua persyaratan merobohkan bangunan telah di penuhi.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-31-

**Pasal 140**

Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai selambat-lambatnya satu minggu setelah Dinas menyampaikan salinan izin merobohkan bangunan kepada tetangga yang berbatasan dengan bangunan yang akan di robohkan.

**Pasal 141**

Pekerjaan merobohkan bangunan berdasarkan izin merobohkan bangunan dilaksanakan menurut cara dan rencana yang disahkan dalam izin merobohkan bangunan.

**Pasal 142**

Walikota menetapkan pekerjaan merobohkan bangunan tertentu, harus dilaksanakan oleh pelaksana bangunan yang Profesional.

**BAB V  
RETRIBUSI**

**Bagian Pertama  
Nama, Obyek dan Subyek Retribusi**

**Pasal 143**

- (1) Dengan nama retribusi izin mendirikan bangunan dipungut retribusi atas jasa pelayanan izin mendirikan bangunan, merubah bangunan, merobohkan, baik nama izin mendirikan bangunan dan atau izin penggunaan bangunan selanjutnya disebut retribusi.
- (2) Obyek retribusi perizinan tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Daerah dalam rangka pemberian izin kepada orang atau badan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan pemanfaatan ruang, penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana dan fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan.
- (3) Subyek retribusi adalah orang pribadi atau badan hukum yang menggunakan/menikmati pelayanan ayat (2) pasal ini.

**Bagian Kedua  
Golongan Retribusi**

**Pasal 144**

Kepentingan Retribusi dimaksud dalam Peraturan Daerah ini adalah Perizinan tertentu.

**Bagian Ketiga  
Cara Mengukur Tingkat Pengguna Jasa  
Pelayanan Izin Mendirikan Bangunan**

**Pasal 145**



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-32-

- (1) Tingkat penggunaan jasa izin mendirikan bangunan diukur dengan rumus yang didasarkan atas faktor kelas bangunan, luas lantai bangunan tingkat banmgunan, lokasi, penggunaan bangunan.
- (2) Faktor-faktor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini diberikan bobot (koefisien).
- (3) Besarnya Koefisien sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditetapkan sebagai berikut:

**a. Bobot Koefisien Kelas Bangunan**

| NO | Koefisien Kelas Bangunan  | Koefisien |
|----|---|-----------|
| 1  | Permanen dengan dinding batu bata dengan konstruksi baja beton. | 0,80      |
| 2. | Permanent dengan dinding batu biasa                             | 0,50      |
| 3. | Semi permanent dengan dinding papan.                            | 0,30      |

**b. Bobot Koefisien Luas Lantai Bangunan**

| No  | Luas Lantai Bangunan         | Koefisien |
|-----|------------------------------|-----------|
| 1.  | < 25 m <sup>2</sup>          | 0,10      |
| 2.  | 25 s/d 50 m <sup>2</sup>     | 0,25      |
| 3.  | 51 s/d 75 m <sup>2</sup>     | 0,50      |
| 4.  | 76 s/d 100 m <sup>2</sup>    | 1,00      |
| 5.  | 101 s/d 125 m <sup>2</sup>   | 1,25      |
| 6.  | 126 s/d 150 m <sup>2</sup>   | 1,50      |
| 7.  | 151 s/d 200 m <sup>2</sup>   | 1,75      |
| 8.  | 201 s/d 250 m <sup>2</sup>   | 2,00      |
| 9.  | 251 s/d 300 m <sup>2</sup>   | 2,25      |
| 10. | 301 s/d 500 m <sup>2</sup>   | 2,50      |
| 11  | 501 s/d 1000 m <sup>2</sup>  | 3,50      |
| 12. | 1001 s/d 2000 m <sup>2</sup> | 4,00      |
| 13. | 2001 s/d 3000 m <sup>2</sup> | 4,50      |
| 14. | >3000 m <sup>2</sup>         | 5,00      |

**c. Bobot Koefisien Tingkat Bangunan**

| No | Tingkat Bangunan                                | Koefisien |
|----|---|-----------|
| 1. | Bangunan satu lantai                            | 1,00      |
| 2. | Bangunan Bertingkat s/d 4 Lantai                | 1,50      |
| 3. | Bangunan Tinggi > 4 Lantai (High Rise Building) | 2,00      |



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-33-

**d. Bobot Koefisien Lokasi Bangunan**

| No | Lokasi Bangunan              | Koefisien |
|----|------------------------------|-----------|
| 1. | Ditepi Jalan Arteri          | 2,50      |
| 2. | Ditepi Jalan Kolektor        | 2,00      |
| 3. | Ditepi Jalan Lokasi Sekunder | 1,50      |
| 4. | Ditepi Jalan Lingkungan      | 1,00      |
| 5. | Ditepi Jalan Setapak (Gang)  | 0,50      |

**e. Bobot Koefisien Penggunaan Bangunan**

| No  | Penggunaan Bangunan  | Koefisien |
|-----|--|-----------|
| 1.  | Bangunan Peribadatan   | 0,00      |
| 2.  | Bangunan Pendidikan (sekolah, Kampus dan sejenisnya)                                       | 0,50      |
| 3.  | Bangunan Kesehatan (Rumah Sakit, Klinik dan Sejenisnya)                                    | 0,50      |
| 4.  | Bangunan Perpustakaan  | 0,75      |
| 5.  | Bangunan Rumah Tinggal   | 1,00      |
| 6.  | Bangunan Olah Raga   | 1,25      |
| 7.  | Bangunan Pasar   | 1,50      |
| 8.  | Bangunan Perkantoran Umum  | 1,50      |
| 9.  | Bangunan Rekreasi, hiburan, kesenian,museum  |           |
| 10. | Bangunan Kantor Pos  | 1,75      |
| 11. | Bangunan Bank  | 2,00      |
| 12. | Bangunan Pertemuan (Retsrauran, Gedung Bioskop, gedung pertunjukan, rumah makan ,Bar,Café) | 2,50      |
| 13. | Bangunan khusus  | 2,50      |
| 14. | Bangunan Campuran  | 2,75      |
| 15. | Bangunan Perniagaan/ Perdagangan/pertokoan/ /pembelanjaan/swalayan/mall dan sejenisnya.    | 2,75      |
| 16. | Bangunan Industri (Gudang, bengkel,Pabrik).  | 3,00      |
| 17. | Bangunan Perhotelan  | 3,50      |
|     | Bangunan-bangunan  | 4,00      |

- (4) Tingkat penggunaan jasa untuk retribusi izin mendirikan bangunan dihitung berdasarkan perkalian dari masing-masing koefisien dimaksud pada ayat (4) huruf a,b,c,d,e Peraturan Daerah ini.

**Bagian Keempat  
Prinsip Penetapan Struktur dan Besarnya  
Tarif Retribusi  
Pasal 146**

- (1) Prinsip dan sasaran dalam penetapan tariff retribusi didasarkan pada tujuan untuk menutup sebagian atau sama dengan biaya penyelenggaraan pemberian izin.
- (2) Biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi biaya pemeriksaan lapangan, biaya pengukuran lapangan, biaya penelitian teknis arsitektur, konstruksi, biaya pemetaan, biaya pengawasan dan pengendalian penggunaan



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-34-

bangunan pemelihraan dan kondisi bangunan, biaya trasportasi dan biaya administrasi.

**Bagian Kelima  
Struktur dan Besarnya Tarif**

**Pasal 147**

- (1) Indeks Dasar Retribusi (IDR) dihitung dengan cara mengalihkan luas bangunan dengan harga satuan, teribusi per m<sup>2</sup> atau indeks Dasar Retribusi (IDR) dihitung berdasarkan harga bangunan menurut perhitungan analisa yang telah diperiksa kebenarannya oleh instansi teknis yang ditunjuk oleh Walikota.
- (2) Harga satuan retribusi per m<sup>2</sup> dan teknis menghitung indeks dasar retribusi berdasarkan harga analisa dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan Walikota dan ditinjau kembali paling lama 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Besarnya retribusi mendirikan yang terutang dihitung dengan cara mengalihkan indeks dasar retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dengan tingkat penggunaan jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal 218.
- (4) Besarnya Retribusi renovasi yang terutang dihitung 40 % dari retribusi mendirikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini.
- (5) Besarnya retribusi balik nama izin mendirikan bangunan dan atau izin Penggunaan bangunan yang terutang dihitung 10 % dari retribusi mendirikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini.
- (6) Besarnya retribusi izin pertama penggunaan bangunan 0 %  
Besarnya retribusi perpanjangan waktu berlaku izin penggunaan bangunan terhitung 30 % dari retribusi izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini.
- (7) Besarnya retribusi izin merobohkan bangunan yang terutang dihitung 10 % dari retribusi saat mendirikan bangunan yang dihitung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini dengan nilai susut 2 % sekurang-kurangnya Rp 200.000,- (dua ratus ribu rupiah).
- (8) Besarnya retribusi administrasi/ jasa ketatausahaan ditetapkan tersendiri diluar Peraturan Daerah ini.

**Bagian Keenam  
Wilayah Pemungutan**

**Pasal 148**

Pemungutan Reribusi dilaksanakan dalam Daerah.

**Bagian Ketujuh  
Tata Cara Pemungutan**

**Pasal 149**

- (1) Pemungutan Retribusi tidak dapat diborongkan.
- (2) Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang telah dibayarkan ke kas Pemerintah Daerah tidak dapat diminta bila izin mendirikan bangunan (IMB) yang bersangkutan dicabut atas permohonan pemilik Izin mendirikan bangunan atau karena alasan lain.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-35-

**Pasal 150**

Retribusi dipungut dengan menggunakan surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) atau dokumen lain yang dipersamakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Kedelapan  
Tata Cara Penagihan**

**Pasal 151**

Tata cara pelaksanaan pemungutan/ penagihan retribusi ditetapkan oleh Walikota dengan berpedoman kepada peraturan perundang-undangan yang berlaku.

**Bagian Kesepuluh  
Pengurangan, Keringanan,Pembebasan Retribusi**

**Pasal 152**

- (1) Walikota berdasarkan permohonan Wajib Retribusi dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi.  
Tata cara pemberian pengurangan keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Walikota.

**Bagian Kesebelas  
Kadaluarsa**

**Pasal 153**

- (1) Hak untuk penagihan retribusi kadaluarsa setelah melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya retribusi, kecuali apabila wajib retribusi melakukan tindak pidana dibidang retribusi.  
(2) Kadaluarsa penagihan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tertanggu apabila :  
a. Diterbitkan Surat Teguran atau;  
b. Ada pengakuan utang retribusi dari wajib retribusi baik langsung maupun tidak langsung.

**Pasal 154**

- (1) Tata cara penghapusan piutang retribusi yang kadaluarsa ditetapkan dengan Keputusan Walikota.  
(2) Piutang retribusi yang tidak mungkin ditagih lagi karena hak untuk melakukan surat kadaluarsa dapat dihapuskan.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-36-

**BAB VI  
KEBERATAN**

**Pasal 155**

- (1) Wajib retribusi tertentu dapat mengajukan keberatan hanya kepada Walikota atau pejabat yang ditunjuk atas surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) atau dokumen lain yang disamakan.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan-alasan yang jelas.
- (3) Keberatan harus diajukan paling lama 2 (dua) bulan sejak tanggal surat ketetapan retribusi daerah (SKRD) diterbitkan, kecuali apabila wajib retribusi tertentu dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- (4) Pengajuan keberatan tidak menunda kewajiban membayar retribusi dan pelaksanaan penagihan retribusi.

**Pasal 156**

- (1) Walikota dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (2) Keputusan Walikota atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebagian, menolak, atau menambah besarnya retribusi yang terutang.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini telah lewat dan Walikota tidak memberi suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

**BAB VII  
PENGAWASAN**

**Pasal 157**

Melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini kepada Dinas yang ditunjuk oleh Walikota.

**Pasal 158**

Pelaksanaan pengawasan dilapangan dilaksanakan oleh petugas yang dilengkapi dengan tanda bukti diri berupa tanda pengenal dan surat tugas yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas.

**Pasal 159**

- (1) Petugas dimaksud pasal ini berwenang untuk :
  - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat.
  - b. Memeriksa bahan bangunan yang digunakan sesuai ketentuan yang berlaku.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-37-

- c. Memerintahkan untuk menyingkirkan bahan-bahan bangunan yang dilarang untuk digunakan dan atau alat-alat yang dianggap mengganggu dan atau membahayakan keselamatan umum.
  - d. Memberikan surat perintah penghentian pekerjaan pembangunan apabila berdasarkan hasil pemeriksaan dimaksud pada pasal ini ternyata diketahui pelaksanaan pekerjaan tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan yang berlaku.
  - e. Melaksanakan pemanggilan dan atau penyidikan terhadap pelanggaran pelaksanaan mendirikan bangunan untuk diproses lebih lanjut sesuai ketentuan yang berlaku.
- (2) Pemegang izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk menghentikan pekerjaan mendirikan bangunan apabila telah mendapat surat perintah penghentian pekerjaan sebagaimana yang dimaksud pada ayat(1) pasal ini.
- (3) Prosedur dan tata cara pengawasan pelaksanaan bangunan akan diatur lebih lanjut dengan surat Keputusan Walikota.

**BAB VIII  
SANGSI ADMINISTRATIF**

Pasal 160

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan Peraturan Daerah ini dapat dikenakan tindakan berupa :
  - a. Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan.
  - b. Pencabutan Izin Penggunaan Bangunan.
  - c. Pencabutan Izin Perencanaan Bangunan.
- (2) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**BAB IX  
 PENYIDIKAN**

Pasal 161

- (1) Selain oleh pejabat penyidik polri, penyidik atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh penyidik pegawai negeri sipil dilingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan tugas penyidikan, penyiudik Pegawai Negeri Sipil sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang:
  - a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang tentang adanya tindak pidana pelanggaran;
  - b. Melakukan tindakan pertama pada saat ini di tempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. Menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda Pengenal diri tersangka;
  - d. Melakukan penyitaan benda dan / atau surat;
  - e. Mengambil sidik jari seseorang;
  - f. Memanggil seseorang untuk di dengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;



WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN  
-38-

- g. Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. Mengadakan penghentian penyidik setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum tersangka dan keluarganya;
  - i. Melakukan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Dalam melakukan tugasnya penyidik tidak berwenang melakukan tindakan penangkapan atau tindakan penahanan.
- (4) Penyidik membuat berita acara setiap tindakan tentang:
- a. Pemeriksaan tersangka;
  - b. Pemasukan rumah;
  - c. Penyitaan benda;
  - d. Pemerikasaan Surat;
  - e. Pemeriksaan saksi;
  - f. Pemeriksaan di tempat kejadian dan mengirim kepada pengadilan negeri melalui penyidik Polri dan atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil.

BAB X  
KETENTUAN PIDANA

Pasal 162

- (1) Pelanggaran atas ketentuan dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan sanksi pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan penjara atau denda setinggi-tingginya Rp 5.000.000,- (lima juta rupiah).
- (2) Denda dimaksud ayat (1) pasal ini disetor seluruhnya ke kas Daerah.
- (3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1)m pasal ini adalah tindak pidana pelanggaran.
- (4) Tampa mengurangi sangsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) pasal ini terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini, Walikota atau pejabat yang ditunjuk berwenang melakukan tindakan penyegelan dan atau pembongkaran bangunan.

Pasal 163

Mendirikan bangunan dan izin merubah bangunan serta izin penggunaan bangunan dapat dicabut bila

Hak yang menjadi dasar diberikannya izin terbukti tidak benar.

Pelaksanaan pekerjaan mendirikan, merubah dan penggunaan bangunan menyimpang dari yang disahkan dalam izin.



**WALI KOTA MAKASSAR  
PROVINSI SULAWESI SELATAN**  
-39-

**BAB XI  
KETENTUAN PERALIHAN**

Pasal 164

- (1) Bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki surat izin mendirikan bangunan dan izin penggunaan bangunan (IPB) dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal diundangkannya Peraturan Daerah ini diwajibkan memiliki izin mendirikan Bangunan (IMB) dan izin Penggunaan Bangunan (IPB) dengan penyesuaian bangunan dan syarat-syarat sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Izin Mendirikan Bangunan (IMB) dan Izin Penggunaan Bangunan (IPB) sebagaimana dimaksud ayat (1) ppasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan tersebut sesuai dengan Rencana Tata Ruang Kota.

**BAB XII  
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 165

- (1) Hal-hal lain yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.
- (2) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 tentang Bangunan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi.

Pasal 166

Peraturan Daerah ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkannya

Agar setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Makassar.

Ditetapkan di Makassar  
pada tanggal 31 Agustus 2004

WALIKOTA MAKASSAR,

TTD

ILHAM ARIEF SIRAJUDDIN

Diundangkan di Makassar  
pada tanggal 2 September 2004

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR

TTD

H. SUPOMO GUNTUR

LEMBARAN DAERAH KOTA MAKASSAR NOMOR 9 TAHUN 2004 Seri C Nomor 9

## PENJELASAN

### ATAS

#### RANCANGAN PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR NOMOR 15 TAHUN 2004

#### TENTANG TATA BANGUNAN

##### A. PENJELASAN UMUM

Sejalan dengan perkembangan fisik kota, maka perlu adanya pengendalian dan pengaturan kegiatan pembangunan fisik kota dan penggunaan bangunan yang mewujudkan integritas Tata Ruang dan bangunan yang berwawasan lingkungan untuk menjadi adanya trasparansi dan kepastian dan tertib hukum dalam penyelenggaraan bangunan dan penggunaan bangunan, maka setiap bangunan dan penggunaanya harus memenuhi persyaratan administrasi dan teknis serta harus terselenggara secara tertib

Bawa Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 1988 tentang Bangunan dipandang tidak sesuai lagi dengan perkembangan Penataan fisik Bangunan dan penggunaan bangunan, maka perlu ditinjau kembali untuk ditetapkan dalam suatu Peraturan Daerah ini, maka semua pelaksana bangunan, baik pembangunannya maupun penggunaan bangunan yang diselenggarakan dalam daerah yang dilakukan oleh Pemerintah, swasta, masyarakat, perseorangan, dan badan hukum wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah ini.

##### B. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

- |                           |   |
|---------------------------|---|
| Pasal 1 Point a s/d kkk   | : Cukup jelas   |
| Pasal 2 s/d Pasal 10      | : Cukup jelas   |
| Pasal 11 Ayat (1)         | : Syarat kesehatan adalah terpenuhi sirkulasi Udara dan sirkulasi cahaya dalam ruangan Ketinggian atap minimal 3 dari lantai.   |
| Pasal 11 Ayat (2)         | : Cukup jelas   |
| Pasal 12 Ayat (1)         | : Koefisien Dasar Hijau Bangunan (KDHB) Adalah suatu areal terbuka yang dipersiapkan Untuk ditanami tanaman penghijauan yang Merupakan bahagian dari persil yang akan Dibangun.                         |
| Pasal 12 ayat (2) s/d (4) | : Cukup jelas   |
| Pasal 13                  | : Yang dimaksud pasal ini adalah untuk mendapatkan informasi tentang peil banjir, koefisien Dasar bangunan, rolling dan ketinggian bangunan yang berlaku dilokasi persil.                               |
| Pasal 17                  | : yang dimaksud pasal ini adalah bangunan tra Disional yang pengembangnya berbentuk tra Disinaol Sulawesi Selatan.  |
| Pasal 18 Ayat (1)         | : Cukup jelas   |
| Pasal 18 Ayat (2)         | : Bangunan yang karena fungsinya membut Uhkan mobilitas yang cepat dan jangkauan Yang jauh, maka Walikota dapat mewajibkan Ada bangunan tersebut menyediakan landa San pendaratan helicopter (helipad). |

|                       |   |
|-----------------------|---|
| Pasal 19 s/d Pasal 21 | : Cukup jelas.  |
| Pasal 22 Ayat (1)     | : yang dimaksud pasal ini adalah bangunan Jembatan penyeberangan, jembatan niaga Dan sarana penyeberangan multi guna.   |
| Pasal 22 Ayat (2,3)   | : Cukup jelas.  |
| Pasal 23 Ayat (1)     | : Jarak minimal 10 m dimaksudkan untuk meng Hindari radiasi arus tegangan tinggi.   |
| Pasal 23 Ayat (2)     | : Cukup jelas.  |
| Pasal 24 s/d 26       | : Cukup jelas.  |
| Pasal 27 Ayat (1)     | : yang dimaksud pasal ini adalah kepadatan Dan ketinggian bangunan yang berdasarkan Rencana tata ruang wilayah daerah.<br>a. Kepadatan bangunan meliputi ketentuan Kofisien dasar bangunan.<br>b. Ketinggian meliputiketentuan tentang jumlah lantai bangunan.  |
| Pasal 27 Ayat (2)     | : Cukup jelas.  |
| Pasal 28 s/d 62       | : Cukup jelas.  |
| Pasal 63              | : sisa lahan yang dimaksud pasal ini untuk digunakan sebagai sarana parker,olah raga,upaca cara.  |
| Pasal 64 s/d 82       | : Cukup jelas.  |
| Pasal 83              | : kendaraan yang dimaksud pasal iini adalah ke Kendaraan roda empat, guna menghindari terj Adinya gangguan atas fungsi jalan umum.  |
| Pasal 84 s/d 95       | : Cukup jelas.  |
| Pasal 96 Ayat (1)     | : Cukup jelas.  |
| Pasal 96 Ayat (2)     | : dimaksud agar bangunan semi permanen da Pat dinilai kelayakannya sehingga ada stan : dar yang bditentukan antara lain struktur ut Amanya masih kuat.  |
| Pasal 96 Ayat (3)     | : Cukup jelas.  |
| Pasal 97 s/d 103      | : Cukup jelas.  |
| Pasal 104             | :Persyaratan tehnis terhadap bahan pembe Banan dan ketahanan konstruksi apabila Struktur utamanya kayu harus direncanakan Sesuai dengan peraturan Konstruksi Kayu Indonesia (PKKI) Apabila struktur utamanya Adalah konstruksi beton direncanakan sesuai Dengan peraturean Beton Indonesia (PBI).   |
| Pasal 105             | : Cukup jelas.  |
| Pasal 106             | : Pemilihan system digunakan cara tertutup Atau terbuka dan dikelompkkan dalam satu Shaft.<br>a. Perencanaan jaringan dan peralatan mekanikal<br>b. Perencanaan jaringan dan peralatan elektrikal.<br>c. Perencanaan air barsih.<br>d. Perncanaan pembuangan air hujan.<br>e. Perencanaan pembangunan kotoran dan air kotor.<br>f. Perencanaan pembuangan sampah.<br>g. Perencanaan pembuangan udara/gas/uap kotor.<br>h. Perencanaan penerangan dan akustik. |
| Pasal 126             | : Sebelum mengajukan PIMB, pemohon harus  |

Terlebih dahulu memperoleh petunjuk tentang Rencana mendirikan bangunan kepada Dinas Yang meliputi :

- a. Jenis/peruntukan bangunan
- b. Luas lantai diatas/dibawah permukaan tanah bangunan.
- c. Jumlah lantai/lapis dibawah permukaan tanah bangunan.
- d. Garis sempadan yang ditetapkan.
- e. Luas ruang yang terbuka, koefisiensi dasar bangunan.
- f. Spesifikasi perwujudan bangunan (arsitektur, structural, mekanikal, elektrikal dan lain-lain).
- g. Persyaratan perencanaan pelaksanaan, pengaswasan bangunan.
- h. Hal-hal lain yang dianggap perlu.

Untuk mendirikan bangunan dibuat rencana bangunan dan rencana perletakan.

Perencanaan bangunan harus memuat :

- a. Perencanaan umum.
- b. Perencanaan arsitektur;
- c. Perencanaan konstruksi;
- d. Perencanaan instalasi;
- e. Gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.

Ukuran yang dipergunakan dalam gambar rencana, perhitungan, bestek dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu harus dengan sistem metric.

Bahasa yang digunakan dalam gambar rencana perhitungan bestek dan hal-hal lain yang berhubungan dengan itu harus bahasa Indonesia.

Peraturan/standartehnis yang harus dipakai adalah peraturan/standar teknis yang berlaku di Indonesia yang antara lain meliputi peraturan beton, peraturan baja, peraturan konstruksi kayu, peraturan muatan dan standartehnis lain yang berlaku di Indonesia atau yang berlaku di Negara lain tetapi terandalkan dipakai di Indonesia.

: Cukup jelas.

: Keputusan penerimaan PIMB dapat ditangguhkan berdasarkan alasannya :

- a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk penelitian khusus persyaratan konstruksi, arsitektur, instalasi atau kelengkapan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan dalam PIMB.
- b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan revisi Rencana Detail Kota.
- c. Pemberian kesempatan kepada pemohon untuk melengkapi PIMB yang diajukan.

Pasal 127

Pasal 128

Penagguhan dalam mkeputusan Walikota atau pejabat yang ditunjuk dengan menyebutkan alasan penangguhan.

Penagguhan keputusan PIMB hanya dapat dilakukan sekali dan untuk jangka waktu tidak lebih dari 2 (dua) bulan terhitung dari hari pertama setelah lewatnya jangka waktu 2 (dua) bulan terhitung dari hari pertama setelah lewatnya 2 (dua) bulan setelah diterimanya PIMB oleh Dinas.

IMB berisi ketenrangan tentang :

- a. Nama pemohon IMB;
- b. Alamat pemohon IMB di Kota;
- c. Jenis bangunan yang diizinkan;
- d. Peruntukan bangunan yang diizinkan;
- e. Letak persil bangunan yang diizinkan;
- f. Jangka waktu pekerjaan mendirikan bangunan yang diizinkan.
- g. Biaya IMB yang ditetapkan.

IMB disertai lampiran yang berisi keterangan tentang :

- a. Rencana kerja dan syarat-syarat bangunan;
- b. Peta situasi;
- c. Gambar rencana bangunan dengan skala 1:50/1:100/1:200;
- d. Perhitungan konstruksi dan istansi yang ditetapkan bagi bangunan tertentu.

IMB hanya berlaku bagi orang atau badan pemohon IMB yang namanya tercantum dalam IMB.

Apabila pemohon IMB tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan dalam IMB tersebut, IMB itu harus dimohonkan kepada Walikota melalui Dinas.

Permohonan balik nama IMB diajukan secara tertulis dengan mengisi lembaran isian yang disediakan oleh dinas.

Bila pemohon IMB meninggal atau bubar sebelum PIMB yang diajukan diputuskan, terhadap PIMB itu tidak diambil keputusan.

IMB yang ditetapkan setelah meninggalnya atau setelah bubar pemohonan tidak mempunyai kekuatan hukum.

Lembar isian permohonan balik nama IMB berisi keterangan tentang :

- a. Nama pemohon;
- b. Alamat pemohon
- c. Nomor dan tanggal IMB yang bersangkutan yang tidak lagi menjadi pihak yang mendirikan bangunan yang tertera dalam IMB.

Tata cara dan syarat permohonan balik nama IMB ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

IMB bagi bangunan sementara dapat diberikan sesuai dengan syarat-syarat yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

: Cukup jelas.

|                         |   |
|-------------------------|---|
| Pasal 130               | :Setiap pemegang IMB wajib memasang papan Petunjuk yang memuat keterangan tentang :<br>a. Nomor dan tanggal IMB.<br>c. Nama pemilik IMB;<br>d. Jenis bangunan;<br>e. Peruntukan bangunan;<br>f. Lokasi persil;<br>g. Garis sempadan bangunan dan atau pagar;<br>h. Luas dan jumlah lantai.  |
| Pasal 131               | : Cukup jelas.  |
| Pasal 132               | : yang dimaksud pasal ini adalah berkas izin Mendirikan bangunan dari bagnunan yang Dimohonkan, izin penggunaan bangunan.   |
| Pasal 133 s/d Pasal 138 | : Cukup jelas.  |
| Pasal 139               | : 1. Suatu bangunan baik seluruhnya atau sebahagian dinyatakan rapuh bila bangunan tersebut seluruhnya atau sebahagian dalam keadaan rusak hingga membahayakan keselamatan umum, penghuni izin atau mengganggu keindahan lingkungan. Suatu bangunan dinyatakan rapuh atau tidak Sesuai dengan rencana kota berdasarkan pemeriksa dan penilaian Dinas setelah mendapat pertimbangan para ahli. Suatu bangunan dinyatakan rapuh atau karena alasan umur atau fungsi atau estetika berdasarkan pemeriksaan dan penilaian Dinas Setelah mendapat pertimbangan para ahli. Bangunan yang dinyatakan tidak layak huni dapat diperintahkan kepada pemiliknya untuk Dikosongkan. |
| Pasal 140 s/d Pasal 149 | : Cukup jelas.  |
| Pasal 150               | : yang dimaksud bangunan tertentu adalah ba Ngunan yang dilindungi (heritage) bangunan Yang diklasifikasikan khusus dan bangunan Yang memerlukan penanganan teknologi tinggi  |
| Pasal 151 s/d Pasal 164 | : Cukup jelas.  |
| Pasal 165 s/d Pasal 171 | : Cukup jelas.  |
| Pasal 172 Point a       | : yang dimaksud terbukti tidak benar harus di Buktikan dengan Keputusan Pengadilan.   |
| Poiant b                | : Cukup jelas.  |
| Pasal 173 s/d Pasal 175 | : Cukup jelas.  |