

**PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 7 TAHUN 1991  
TENTANG  
BANGUNAN DALAM WILAYAH DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

Menimbang:

- a. bahwa ketentuan yang mengatur pelaksanaan membangun di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Bataviasche Bouwverordening (BBV 1919-1941) sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Daerah tanggal 20 Februari 1953 (Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24 Nopember 1953) Nomor 94, Tambahan Nomor 61);
- b. bahwa Peraturan Daerah tersebut selain berasal dari produk zaman Belanda, materinya dirasakan sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan dibidang teknologi serta tuntutan pesatnya pemangunan fisik di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- 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 wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan untuk memenuhi Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 640/691/PUOD tanggal 15 Februari 1983 tentang Tertib Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Mengingat:

1. Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonantie) Staatsblad 1926 Nomor 226 yang telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1940 Nomor 450;
2. Undang-Undang Monumen (Monumen Ordonantie) Staatsblad 1931 Nomor 2338;
3. Undang-Undang Nomor 12 Drt Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah;
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
8. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1975 tentang Ketentuan Penanggulangan Bahaya Kebakaran Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1982 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
10. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
11. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1986 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Dalam Lingkungan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
12. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
13. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 Tahun 1988 tentang Ketertiban Umum Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## **MEMUTUSKAN**

Menetapkan :

**PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG BANGUNAN DALAM WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.**

### **BAB I**

#### **KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah Adalah Pemerintah Gubernur Ibukota Jakarta;
- b. Gubernur Kepala Daerah adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Dewan adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- d. Dinas Pengawasan Pembangunan Kota adalah Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- e. Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota adalah Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- f. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Pengawasan Pembangunan Kota untuk mengawasi pembangunan dan atau bangunan;
- g. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja;
- h. Perencana struktur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja;
- i. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja;
- j. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun;
- k. Pemborong adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
- l. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya;
- m. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
- n. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota;
- o. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
- p. Rencana kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
- q. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- r. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan KLB adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- s. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan;
- t. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
- u. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota;
- v. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan;
- w. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia;
- x. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia;

- y. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 lapis;
- z. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai dengan 8 lapis;
  - aa. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 lapis;
  - ab. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping terhadap batas pekarangan;
  - ac. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping;
  - ad. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan;
  - ae. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap;
  - af. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung;
  - ag. Beban gempa adalah semua beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang meniru pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu;
  - ah. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara;
  - ai. Perancah (bekisting) adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan;
  - aj. Pagar proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengamanan proyek selama masa pelaksanaan;
  - ak. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah perjalanan api dengan membuat pembatas dinding, lantai, kolom, balok yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan;
  - al. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dilayani oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran;
  - am. Hidran kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan, pencegahan dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran;
  - an. Spinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu;
  - ao. Pipa peningkat air (riser) adalah pipa vertikal yang berfungsi mengalirkan air ke jaringan pipa di tiap lantai dan mengalirkan air ke pipa-pipa cabang dalam bangunan;
  - ap. Pipa peningkat air kering (dry riser) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari mobil pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran;
  - aq. Pipa peningkatan air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau di dalam areal bangunan;
  - ar. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memneri peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran;
  - as. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran;
  - at. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran;
  - au. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur, dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam;
  - av. Komponen struktur utama adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi;
  - aw. Komponen struktur adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak;
  - ax. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangunan-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;

## **B A B II**

### **KETENTUAN ADMINISTRASI**

## **Bagian Pertama**

### **Pasal 2**

Gubernur Kepala Daerah berwenang :

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administratif sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keamanan jiwa manusia serta mempertimbangkan pendapat para ahli;
- c. menetapkan sifat atau tingkat nilai izin yang diterbitkan;
- d. menerbitkan surat izin bekerja para pelaku teknis pembangunan;
- e. mengatur lebih lanjut hal-hal khusus dalam suatu perencanaan dan atau pelaksanaan pembangunan suatu lingkungan;
- f. menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu bangunan yang dinilai belum dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada huruf a Pasal ini, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- g. memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan atau merendahkan pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
- h. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;
- i. memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau tanah;
- j. menetapkan pembebasan terhadap keputusan peruntukan sebidang tanah yang ternyata dalam batas waktu 5 tahun keputusan peruntukan tersebut belum dapat dilaksanakan;
- k. dapat menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara;
- l. dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur Indonesia.

### **Pasal 3**

Gubernur Kepala Daerah menetapkan :

- a. prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangun-bangunan;
- b. sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan kota demi kepentingan umum;
- c. kebijaksanaan teknis secara khusus terhadap bangunan yang sebagian lahannya ditetapkan untuk digunakan bagi kepentingan umum.

### **Pasal 4**

Gubernur Kepala Daerah atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan atau bangunan.

## **Bagian Kedua**

### **Perizinan**

### **Pasal 5**

- (1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki izin dari Gubernur Kepala Daerah.

- (2) Selain harus memenuhi izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
- (3) Permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini, diajukan dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 6**

- (1) Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Gubernur Kepala Daerah.
- (2) Tata cara dan persyaratan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (3) Proses pembuatan Surat Izin dari Gubernur Kepala Daerah dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan harus sudah selesai.

#### **Pasal 7**

Atas permohonan yang bersangkutan Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan secara bertahap, sepanjang tahapan kegiatan pelaksanaan bangunan tersebut memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 8**

- (1) Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan dan atau kelayakan menggunakan bangunan di tangguhkan penyelesaiannya, jika pemohon tidak melengkapi dan atau memenuhi persyaratan dalam jangka waktu yang ditetapkan.
- (2) Apabila terjadi sengketa yang ada hubungannya dengan persyaratan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, penyelesaian permohonan izin dimaksud dapat ditangguhkan sampai ada penyelesaian sengketa.
- (3) Keputusan penangguhan penyelesaian izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini diberitahukan secara tertulis kepada pemohon dengan disertai alasan.
- (4) Permohonan izin yang ditangguhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini setelah lewat waktu 12 bulan sejak tanggal penangguhan dapat ditolak dengan surat pemberitahuan disertai alasan penolakan.

#### **Pasal 9**

Gubernur Kepala Daerah dapat menolak permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, apabila :

- a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan menggunakan dan atau berdirinya bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
- b. kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- c. permohonan belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

#### **Pasal 10**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat membekukan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang telah diterbitkan, apabila kemudian ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.

- (2) Keputusan pembukuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

#### **Pasal 11**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat mencabut izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan apabila:
  - a. izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon, yang ternyata kemudian tidak benar;
  - b. pelaksanaan pembagunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin;
  - c. dalam waktu selama-lamanya 6 bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan tidak dipenuhi;
  - d. pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 bulan berturut-turut dan tidak dilanjutkan lagi.
- (2) Keputusan pencabutan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan alasan.

#### **Pasal 12**

- (1) Izin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 bulan setelah setelah tanggal penetapan izin belum dimulai pelaksanaan bangunannya, atau pekerjaan yang telah dilaksanakan tidak diteruskan dan dianggap hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan secara tertulis dari pemegang izin.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

#### **Pasal 13**

Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota dapat memberikan izin khusus untuk bangunan sementara.

### **Bagian Ketiga**

#### **Tertib Pembangunan dan Bangunan**

#### **Pasal 14**

Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam izin membangun dan atau menggunakan bangunan, harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 15**

- (1) GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan.
- (2) Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini belum ditetapkan dalam rencana kota, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan bangunan.
- (3) GSB yang disyaratkan dalam izin membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini dipatok di lapangan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 16**

Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya harus dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengaman terhadap lalu-lintas udara atau lalu-lintas laut.

### **Pasal 17**

Kegiatan yang tidak memerlukan izin adalah:

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa;
- b. mendirikan kandang pemeliharaan binatang atau bangun-bangunan di halaman belakang dan isinya tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup>;
- c. bangun-bangunan di bawah tanah;
- d. perbaikan-perbaikan yang ditentukan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### **Bagian Keempat**

#### **Pengendalian Pembangunan dan Bangunan**

##### **Paragraf 1**

#### **Pengendalian Rancangan dan Rencana Bangunan**

### **Pasal 18**

- (1) Setiap perancangan dan perencanaan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan penanggulangan kebakaran.
- (2) Perancangan dan perencanaan bangunan harus dilakukan dan dipertanggung jawabkan oleh para ahli yang memiliki surat izin bekerja, sesuai bidangnya masing-masing terdiri dari:
  - a. perencanaan struktur bangunan;
  - b. perencana struktur bangunan;
  - c. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan.
- (3) Surat izin bekerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### **Pasal 19**

- (1)
- (2) Dalam setiap perancangan dan perencanaan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (3) Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota, apabila terjadi penggantian perancang dan atau perencanaan bangunan.

### **Pasal 20**

- (1) Gambar rancangan dan rencana bangunan antara lain terdiri dari:
  - a. gambar rancangan arsitektur dan atau;
  - b. gambar dan perhitungan struktur dan atau;
  - c. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan dan atau;
  - d. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.

- (3) Penyajian rancangan dan rencana bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sepondan dan sejenisnya.
- (4) Penyajian rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan, harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada, maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

#### **Pasal 21**

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat dilingkungannya.
- (2) Dokumen lama yang ada dan masih memenuhi persyaratan dapat digunakan sebagai dasar perancangan, perencanaan bangunan dan sebagai kelengkapan persyaratan permohonan izin baru.

#### **Pasal 22**

- (1) Gubernur Kepala Daerah berwenang mengatur bagian-bagian kota, kelompok bangunan atau bangunan sepanjang jalan tertentu mengenai ketinggian, besar sudut dan besar jalur-jalur atap (dak overstek).
- (2) Gubernur Kepala Daerah menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang peletakan bangunan serta teknis perubahan dan penambahan bangunan, dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota.

#### **Paragraf 2**

### **Pengendalian Pelaksanaan Bangunan**

#### **Pasal 23**

- (1) Pelaksanaan Kegiatan membangun harus sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam izin membangun.
- (2) Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 24**

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun harus dilakukan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas yang memiliki surat izin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.
- (2) Ketentuan tentang pemborong dan direksi pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 25**

- (1) Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2) Direksi pengawas harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapan kegiatan membangun secara terinci kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.



- (3) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 26**

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, menjadi beban dan tanggung jawab pemborong dan atau pemilik bangunan.

### **Bagian Kelima**

#### **Paragraf 3**

#### **Pengendalian Penggunaan Bangunan**

#### **Pasal 27**

- (1) Setiap bangunan yang telah berdiri harus memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan, baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan bangunan.
- (2) Setiap bangunan yang telah selesai dibangun sebelum digunakan atau dihuni harus terlebih dahulu mempunyai izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan.
- (3) Izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, diberikan apabila ketentuan dalam izin membangun telah dipenuhi dengan mempertimbangkan segi administratif dan laporan pelaksanaan yang dibuat oleh direksi pengawas, serta hasil pengkajian oleh pengkajiteknis bangunan.

#### **Pasal 28**

Gubernur Kepala Daerah menetapkan berlakunya izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dengan memperhatikan sifat keputusan izin membangun.

#### **Pasal 29**

Setiap perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan harus mendapat izin dari Gubernur Kepala Daerah dengan tetap memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (2).

#### **Pasal 30**

Setiap penggunaan bagian bangunan yang masih dalam tahap pelaksanaan, dapat diizinkan sepanjang bagian bangunan dimaksud tidak menyimpang dari persyaratan yang tercantum pada izin membangun dan telah dipenuhinya persyaratan perlengkapan bangunan untuk bagian tersebut.

#### **Pasal 31**

Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, apabila menurut pertimbangannya dapat menimbulkan gangguan bagi keamanan dan ketertiban umum sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut, memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

### **Pasal 32**

Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan dalam suatu bangunan umum atau lahannya, untuk menyediakan tempat guna penempatan fasilitas umum.

### **Paragraf 4**

### **Pemeliharaan Bangunan, Bangunan-bangunan dan Pekarangan**

### **Pasal 33**

- (1) Bangunan, bangun-bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam izin yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu segi kesehatan dan kebersihan.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, pekarangan dan bangun-bangunan yang memerlukan keahlian, harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### **Pasal 34**

- (1) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan-pekerjaan yang menurut Gubernur Kepala Daerah dianggap perlu berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.
- (2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

### **Pasal 35**

Gubernur Kepala Daerah dapat memberi kelonggaran teknis pada pembahasan seluruh atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut didapat keadaan atau lingkungan yang lebih baik.

### **Pasal 36**

Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau keseluruhan, jika menurut pendapat Gubernur Kepala Daerah keadaan tersebut tidak memenuhi syarat kelayakan untuk dihuni.

### **Pasal 37**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak dihuni atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan (bauwvalling).
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (4) Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) Pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Gubernur Kepala Daerah atas beban biaya pemilik bangunan.

- (5) Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak layak dihuni atau digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 38**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan daerah-daerah bangunan dan atau bangun-bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Gubernur Kepala Daerah menetapkan kriteria persyaratan terhadap bangunan serta bangun-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

#### **Pasal 39**

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bangun-bangunan yang terkena ketentuan peremajaan lingkungan, Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bangun-bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

### **B A B III**

#### **KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN**

##### **Bagian Pertama**

##### **Ketentuan Arsitektur Lingkungan**

#### **Pasal 40**

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama yang diatur sesuai tabel pada lampiran I Peraturan Daerah ini.
- (3) Setiap bangunan yang didirikan pada daerah peruntukan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan dan bahaya kebakaran.

#### **Pasal 41**

- (1) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan memudahkan upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Pada lokasi-lokasi tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pengarahannya rencana tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan.

#### **Pasal 42**

Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum, dengan tetap memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

#### **Pasal 43**

Penempatan bangun-bangunan, tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu-lintas, prasarana kota dan pekarangan bentuk arsitektur bangunan dan lingkungan, serta harus memenuhi kekuatan struktur dengan memperhatikan keserasian, keselamatan dan keamanan lingkungan.

#### **Pasal 44**

- (1) Pada daerah tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lingkungan bangunan dimana tidak diperkenankan membuat batas fisik atau pagar pekarangan.

#### **Pasal 45**

Pada lingkungan bangunan tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan penggunaan setiap lantai dasar atau lantai lainnya pada bangunan, untuk kepentingan umum.

#### **Pasal 46**

Pada daerah atau lingkungan tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan tata cara membangun yang harus diikuti dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.

#### **Pasal 47**

- (1) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu, harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan.
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah sebelum dibuang ke saluran umum.

#### **Pasal 48**

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini untuk bangunan perumahan dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

#### **Pasal 49**

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Apabila perpetakan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah dibelakang GSJ yang dimiliki.
- (3) Pengabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui, dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan.

#### **Pasal 50**

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengna memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

#### **Pasal 51**

- (1) Salah satu pekarangan pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 m.

- (2) Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

#### **Pasal 52**

- (1) GSB ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.

#### **Pasal 53**

- (1) Dalam hal membangun bangunan layang diatas jalan umum, saluran dan atau sarana lainnya, harus terlebih dahulu mendapatkan persetujuan dari Gubernur Kepala Daerah.
- (2) Bangunan layang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu-lintas kendaraan, orang dan barang, tidak mengganggu dan merusak sarana kota maupun prasarana jaringan kota yang berada di bawah atau diatas tanah, serta tetap memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

#### **Pasal 54**

Bangunan yang akan dibangun di bawah tanah yang melintas sarana kota harus mendapat izin Gubernur Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan:

- a. tidak diperkenankan untuk tempat tinggal;
- b. tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada;
- c. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
- d. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

#### **Pasal 55**

Bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus mendapat izin dari Gubernur Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan:

- a. sesuai dengan rencana kota;
- b. aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
- c. penggunaannya 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 pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
- f. ruangan dalam bangunan di bawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

#### **Pasal 56**

- (1) Pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 m dari as jalur tegangan tinggi terluar serta tidak boleh melampui garis sudut 45 derajat (empat puluh lima derajat), yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengan memperhatikan pertimbangan para ahli.

#### **Pasal 57**

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Gubernur Kepala Daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.

#### **Pasal 58**

- (1) Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (2) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan pemugaran, harus serasi dengan bangunan pemugaran tersebut.

#### **Pasal 59**

Tinggi rendah (peil) pekarangan harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

#### **Pasal 60**

- (1) Bagi daerah yang belum memiliki rencana teknik ruang kota, Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun pada daerah tersebut, untuk jangka waktu sementara.
- (2) Apabila kemudian hari ada penetapan rencana teknik ruang kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.

#### **Pasal 61**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Pada lokasi tertentu, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan jenis bangunan dengan permanensi tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi.

#### **Pasal 62**

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah yang rencana kotanya belum dapat ditetapkan, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota.
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan, sesuai dengan peruntukan dan karakter bangunan lama.
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana kota maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana yang ditetapkan.
- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana kota, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

#### **Pasal 63**

- (1) Atap bangunan dalam lingkungan yang letaknya berdekatan dengan bandara udara tidak diperkenankan dibuat dari bahan yang menyilaukan.

- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak diperkenankan mengganggu lalu-lintas udara.

#### **Pasal 64**

Setiap perancangan arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku.

#### **Pasal 65**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan suatu daerah sebagai daerah bencana, daerah banjir, dan yang sejenisnya.
- (2) Pada daerah bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kesehatan lingkungan.

#### **Pasal 66**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan atau membatasi, melarang pembangunan bangunan di dalam daerah tersebut.
- (2) Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin.
- (3) Gubernur Kepala Daerah dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, sebagai daerah peremajaan kota.

### **Bagian Kedua**

#### **Persyaratan Arsitektur Bangunan**

##### **Paragraf 1**

#### **Persyaratan Tata Ruang**

#### **Pasal 67**

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan yang menyeluruh yang mencakup rencana sirkulasi kendaraan, orang dan barang, pola parkir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan, dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan dan sesuai dengan standar lingkungan yang ditetapkan.

#### **Pasal 68**

Tata letak bangunan di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, yang ditentukan oleh jenis peruntukkan dan ketinggian bangunan.

#### **Pasal 69**

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan, keselamatan dan keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2) Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dan persyaratan teknis yang ditentukan dalam Peraturan Daerah ini.

- (3) Setiap bangunan selain terdiri dari ruang-ruang fungsi utama harus pula dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (4) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 70**

- (1) Penambahan lantai dan atau tingkat pada suatu bangunan diperkenankan apabila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota, sejauh tidak melebihi KLB dan harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.
- (2) Penambahan lantai tingkat dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus memenuhi persyaratan keamanan struktur sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

#### **Paragraf 2**

#### **Ruang Luar Bangunan**

#### **Pasal 71**

Ruangan terbuka di antara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

#### **Pasal 72**

Ketentuan sementara tentang tatacara dan persyaratan membangun pada daerah-daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan sepenuhnya dapat ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 73**

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak di depan GSB adalah:

- a. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan;
- b. detail atau unsur bangunan akibat dari rencana perhitungan struktur dan atau instalasi bangunan;
- c. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi.

#### **Pasal 74**

- (1) Pada cara membangun renggang, sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri, kanan dan bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Pada cara membangun rapat tidak berlaku ketentuan pada ayat (1) Pasal ini, kecuali jarak bebas bagian belakang.

#### **Pasal 75**

Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 m pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,05 m dari jarak bebas



lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas bangunan gudang dan industri diatur sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 81.

#### **Pasal 76**

- (1) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 75.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pola dan atau dengan arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dan atau penambahan bangunan.

#### **Pasal 77**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah diatur pada denah dasar dan tingkat ditentukan:
  - a. Jarak bebas samping minimal:
    1. rumah ladang atau pedusunan, 8 m sepanjang sisi samping pekarangan untuk bangunan induk dan untuk bangunan turutan 2 m sepanjang sisi samping pekarangan;
    2. rumah kebun, 5 m sepanjang sisi samping pekarangan;
    3. rumah besar, lebar dan batas pekarangan samping 3 m dan kedalaman 5 m dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
    4. rumah sedang, lebar dari batas pekarangan samping 2 m dengan kedalaman 4 m dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
    5. rumah kecil, lebar dari batas pekarangan samping 1,50 m dengan kedalaman 3 m dari GSB sama dengan jarak antara GSB dan GSJ.
  - b. jarak bebas belakang minimal:
    1. rumah ladang atau pedusunan 10 m sepanjang sisi belakang pekarangan dan untuk bangunan turutan 2 m sepanjang sisi belakang pekarangan;
    2. rumah kebun, 8 m sepanjang sisi belakang pekarangan;
    3. rumah besar, 5 m sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
    4. rumah sedang, 4 m sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
    5. rumah kecil, 3 m sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang.
- (2) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak teratur atau perpetakannya belum diatur, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (3) Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan pada ayat (1) dan atau ayat (2) Pasal ini.

#### **Pasal 78**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.
- (2) Untuk pencahayaan dan penghawaan pada bagian belakang ruang garasi diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 4 m<sup>2</sup>.

#### **Pasal 79**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedang jarak bebas belakang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf b.5.
- (2) Panjang bangunan rapat maksimal 60 m, baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maupun bangunan bukan rumah tinggal.

### **Pasal 80**

Pada bangunan rapat setiap kelipatan maksimal 15 m ke arah dalam, harus disediakan ruangan terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 m<sup>2</sup>, dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

### **Pasal 81**

- (1) Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tapak 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 KDM dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2) Tinggi tapak bangunan industri dan gudang yang lebih tinggi dari 6 m, ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan Pasal 75.

### **Pasal 82**

Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:

- a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan;
- b. dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka an atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
- c. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

### **Pasal 83**

Dalam hal ini jarak antara GSB dan GSJ kurang dari jarak bebas yang ditetapkan, maka jarak bidang tampak terluar dengan GSJ pada lantai kelima atau lebih, minimal sama dengan jarak bebas yang ditetapkan.

### **Pasal 84**

- (1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam hal dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 m dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 m di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m dari permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

### **Pasal 85**

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan izin apabila:
  - a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan lain di sekitarnya;
  - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh tinggi minimal 2,5 m dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi peringatan DILARANG MASUK;

- c. bangunan yang didirikan tersebut di atas harus terletak pada jarak minimal 10 m dari batas-batas pekarangan dan 10 m dari bangunan lainnya;
  - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah 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 lingkungannya.

#### **Pasal 86**

- (1) Perhitungan KDB dan KLB ditentukan sebagai berikut:
  - a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar,
  - b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100%,
  - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
  - d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
  - e. luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100%;
  - f. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras, tidak diperhitungkan;
  - g. dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah;
  - h. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% terhadap KLB;
  - i. lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan;
  - j. ramp dan tangga terbuka dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ.
- (3) Batas perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 87**

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang dan arsitektur bangunannya.
- (2) Dalam hal perhitungan ketinggian bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m, maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.
- (3) Mezanine yang luasnya melebihi 50% dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (4) Terhadap bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olahraga, bangunan serba guna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini.

#### **Pasal 88**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 m diukur secara vertikal dari permukaan tanah pekarangan, atau dari permukaan lantai dasar dalam hal permukaan tanah tidak teratur.
- (2) Gubernur Kepala Daerah menetapkan kekecualian dari ketentuan pada ayat (1) Pasal ini bagi bangunan-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, terdapat detail atau ornamen tertentu.

### **Pasal 89**

- (1) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan 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 Gubernur Kepala Daerah.

### **Pasal 90**

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

### **Pasal 91**

- (1) Tinggi tampak rumah tinggal tidak boleh melebihi ukuran jarak antara kaki bangunan yang akan didirikan sampai GSB yang berseberangan dan maksimal 9 m.
- (2) Tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.

### **Pasal 92**

Pada bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% dengan memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

### **Pasal 93**

Pada cara membangun rapat:

- a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
- c. perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.

### **Pasal 94**

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan.
- (2) Penyediaan parkir di pekarangan tida boleh mengurangi daerah penghijauan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### **Pasal 95**

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m di atas permukaan tanah pekarangan dan pabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 m dari permukaan tanah pekarangan.

- (2) Tinggi pada GSJ dan antar GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 m di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4) Untuk bangunan-bangunan tertentu Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain.

#### **Pasal 96**

- (1) Pintu pagar pekarangan dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ.
- (2) Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut, minimal 8 m untuk bangunan rumah tinggal dan 20 m untuk bangunan bukan rumah tinggal dihitung dari titik belok tikungan.
- (3) Bagi persil kecil yang tidak memenuhi ketentuan pada ayat (2) Pasal ini, letak pintu pagar kendaraan bermotor roda empat adalah pada salah satu ujung batas pekarangan.

#### **Paragraf 3**

#### **Ruangan Dalam Bangunan**

#### **Pasal 97**

- (1) Bangunan tempat tinggal minimal memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang penggunaan pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan, dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

#### **Pasal 98**

- (1) Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.
- (2) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan perbaikan, perluasan, penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian-bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan ke luar.

#### **Pasal 99**

- (1) Suatu bangunan gudang 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, mushola, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.
- (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 Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 100**

- (1) Setiap ruang dalam harus menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela atau pintu yang dapat dibuka, dan langsung berbatasan dengan udara luar, yang persyaratannya ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan hunian apabila menggunakan sistem pencahayaan dan penghawaan buatan.

#### **Pasal 101**

- (1) Ruang rongga atap hanya dapat diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan.
- (2) Ruang rongga untuk rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan yang mengandung bahaya api.

#### **Pasal 102**

- (1) Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% dari luas lantai di bawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (2) Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifatnyadan karakter arsitektur bangunannya.

#### **Pasal 103**

- (1) Pada ruang yang penggunaannya menghasilkan asap atau gas, harus disediakan lobang hawa dan atau cerobong hawa secukupnya kecuali menggunakan alat bantu mekanis.
- (2) Cerobong asap dan atau gas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus memenuhi ketentuan tentang pencegahan kebakaran.

#### **Paragraf 4**

### **Unsur dan Perlengkapan Bangunan**

#### **Pasal 104**

- (1) Lantai dan dinding yang memisahkan ruang dengan penggunaan yang berbeda dalam suatu bangunan, harus memenuhi persyaratan ketahanan api sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Ruang yang penggunaannya menimbulkan kebisingan, maka lantai dan dinding pemisahan harus kedap suara.
- (3) Ruang pada daerah-daerah basah, harus dipisahkan dengan dinding kedap air dan dilapisi dengan bahan yang mudah dibersihkan.

#### **Pasal 105**

Dilarang membuat lubang pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api, kecuali dilengkapi alat penutup yang memenuhi syarat ketahanan api.

#### **Pasal 106**

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruangan sinar x, ruang radio aktif dan ruang sejenis, harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

#### **Pasal 107**

Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penderita cacat.

#### **Pasal 108**

- (1) Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 lantai harus dilengkapi dengan sistem transportasi vertikal (lift).
- (2) Lift yang disediakan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, minimal satu diantaranya harus berfungsi sebagai lift kebakaran.

#### **Pasal 109**

- (1) Penggunaan eskalator menerus hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan dari lantai ke lantai sampai dengan maksimal 4 lantai.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan lain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, apabila segi keamanan dan keselamatan dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Setiap pemasangan eskalator harus dilengkapi dengan alat pengaman serta mencegah bahaya menjalarnya api dan asap pada kebakaran, kecuali eskalator sebagai penghubung utama dari lantai dasar ke lantai kedua atau dengan lantai mezanine pada tingkat yang sama.
- (4) Pada perletakan eskalator terhadap unsur bangunan lainnya harus terdapat ruangan kosong minimal 20 cm.

#### **Pasal 110**

Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

#### **Pasal 111**

- (1) Lebar, jumlah dan lokasi sarana jalan keluar dalam bangunan, harus memenuhi persyaratan bagi keselamatan jiwa manusia, dan tidak digunakan untuk berfungsi atau kegiatan lain.
- (2) Gubernur Kepala Daerah menetapkan lebih lanjut persyaratan teknis tentang sarana jalan keluar.

#### **Pasal 112**

- (1) Setiap tangga kedap asap yang berada di luar bangunan, harus dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon atau teras terbuka dengan luas minimal 10 m<sup>2</sup> dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1,20m.
- (2) Setiap tangga kedap asap di luar bangunan dapat mempunyai lobi yang luas permukaan lantai lobi minimal 50% dari luas penampang melintang tangga.

#### **Pasal 113**

Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 lantai atau lebih, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah, kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas harus dibuat tanpa

bukaan (opening) kecuali pintu masuk tunggal pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka.

#### **Pasal 114**

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

- a. ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi dengan minimal dua buah tangga yang 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 terbuka yang berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf a. Pasal ini, harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;
- c. apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basement) dan tangga dari lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan keluar yang sama, maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan ke luar yang jelas.

#### **Pasal 115**

- (1) Dilarang menggunakan tangga melingkar (tangga spiral) sebagai tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 m dan tidak boleh menjepit ke arah bawah.
- (3) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan (hand rail) yang kuat setinggi 1,10 m dan mempunyai lebar injakan anak tangga minimal 28 cm dan tinggi maksimal anak tangga 20 cm.
- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 m dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (5) Jarak pencapaian ke tangga kebakaran dari setiap titik dalam ruang efektif, maksimal 25 m apabila tidak dilengkapi dengan spinkler dan maksimal 40 m apabila dilengkapi dengan spinkler.

#### **Pasal 116**

- (1) Jarak antara landasan tangga (bordes) sampai landasan berikutnya pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 3,60 m yang diukur secara vertikal.
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) tidak kurang dari 2 m yang diukur dari lantai injakan sampai pada ambang bawah struktur di atasnya.
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai sampai bordes atau bordes ke bordes minimal 3 buah dan maksimal 18 buah.

#### **Pasal 117**

- (1) Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm ke atas harus menggunakan pegangan tangga.
- (2) Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga.
- (3) Apabila pada kedua sisi tangga terdapat dinding dari ruang lain tangga dimaksud cukup menggunakan satu pegangan tangga.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm sedang untuk bangunan lainnya minimal 1 m.
- (5) Apabila lebar tangga melebihi 1,80 m, maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 m atau maksimal 1,80 m.
- (6) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 22,5 cm dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm.

#### **Pasal 118**

- (1) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar maka lantai yang dilayani maksimal 36 m<sup>2</sup>.



- (2) Tangga tegak (ladder) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan.

#### **Pasal 119**

- (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 lebih curam dengan perbandingan 1 berbanding 8.
- (3) apabila panjang ramp melebihi 15 m, harus disediakan satu buah landasan (bordes) dengan panjang 3 m pada setiap jarak maksimal 15 m.
- (4) Permukaan lantai ramp harus diberi lapisan kasar atau bahan anti slip.

#### **Pasal 120**

- (1) Lebar koridor bangunan bukan tempat tinggal minimal 1,20 m.
- (2) Ketinggian bebas pada koridor minimal 2,20 m yang diukur dari langit-langit ke lantai.
- (3) Koridor harus dilengkapi tanda petunjuk yang jelas ke arah sarana jalan keluar.
- (4) Lebar koridor yang berfungsi sebagai sarana jalan keluar minimal 1,80 m.

#### **Pasal 121**

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

#### **Pasal 122**

- (1) Gubernur Kepala daerah mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (helipad) di atas pelat atas.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (helipad) harus mempunyai luas landasan helikopter (helipad) 7 m kali 7 m, dengan ruang bebas di sekeliling landasan rata-rata 5 m, atau ditentukan lain oleh instansi berwenang.
- (3) Daerah landasan helikopter (helipad) dan sarana jalan keluar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar.
- (4) Landasan helikopter (helipad) di atas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai di bawahnya.
- (5) Penggunaan landasan helikopter (helipad), harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

#### **Pasal 123**

- (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 (mailcut) 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 Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 124**

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

#### **Pasal 125**

- (1) Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal 1 berbanding 7.
- (2) apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 berbanding 20.

#### **Pasal 126**

Pada ramp lurus jalan satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minimal 3 m dengan ruang bebas struktur di kanan kiri minimal 60 cm.

#### **Pasal 127**

- (1) Pada ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 m dan jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 m dengan pembatasan jalan lebar 50 cm, tinggi minimal 10 cm.
- (2) Jari-jari tengah ramp melingkar minimal 9 m dihitung dari as jalan terdekat.
- (3) Setiap jalan pada ramp melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 cm terhadap struktur bangunan.

#### **Paragraf 5**

### **Bangun-bangunan dan Pekarangan**

#### **Pasal 128**

- (1) Setiap bangun-bangunan baik pada bangunan atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang bangun-bangunan sebagaimana tercantum dalam ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 129**

- (1) Curah air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan, tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan, dan harus dialirkan ke sumur resapan pada lahan bangunan.
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana tercantum pada ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### **Bagian Ketiga**

## **Persyaratan Arsitektur**

### **Pasal 130**

Persyaratan teknis atau ketentuan teknis bangunan dari ketentuan arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

## **Bagian Keempat**

### **Ketentuan Struktur Bangunan**

#### **Paragraf 1**

#### **Dasar Perencanaan Struktur Bangunan**

##### **Pasal 131**

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup:
  - a. konsep dasar;
  - b. penentuan data pokok;
  - c. analisis struktur terhadap beban vertikal;
  - d. analisis struktur terhadap beban gempa, angin dan beban khusus;
  - e. analisis bagian-bagian struktur pokok dan perlengkapan;
  - f. pedimensian bagian-bagian struktur pokok dan perlengkapan;
  - g. analisis dan pedimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.
- (2) Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana pada ayat (1) Pasal ini, untuk rumah tinggal, bangunan umum dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

##### **Pasal 132**

- (1) Perencanaan struktur tahan gempa harus mengikuti peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.
- (2) Analisis struktur terhadap beban gempa untuk bangunan dengan ketinggian maksimal 40 m dan atau 10 lantai dapat digunakan dengan analisis statis dan untuk bangunan ketinggian lebih dari 40 m dan atau 10 lantai harus dilengkapi dengan analisis dinamis.

##### **Pasal 133**

- (1) Apabila ketentuan perencanaan struktur bangunan belum diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman standar teknis atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.
- (2) Apabila dalam perencanaan struktur terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak tercakup pada ayat (1) Pasal ini, maka dapat digunakan pedoman, standar ketentuan atau peraturan atau peraturan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur Kepala Daerah.

#### **Paragraf 2**

#### **Pembebanan**

### **Pasal 134**

- (1) Analisis struktur bangunan harus direncanakan terhadap beban tetap, beban sementara dan beban khusus.
- (2) Analisis struktur bangunan harus direncanakan terhadap kombinasi pembebanan yang paling berbahaya yang mungkin terjadi.
- (3) Kombinasi pembebanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini adalah:
  - a. pembebanan tetap yaitu beban mati ditambah beban hidup;
  - b. pembebanan sementara yaitu beban mati ditambah beban hidup, ditambah beban gempa atau angin.
  - c. pembebanan khusus yaitu beban tetap ditambah beban khusus antara lain selisih suhu atau penurunan pondasi atau susut atau rangkai atau gaya rem atau gaya sentrifugal atau gaya dinamik atau pengaruh-pengaruh khusus lainnya.

### **Pasal 135**

- (1) Pada perencanaan balok induk dan portal sebagai pemikul beban suatu bangunan, untuk pembebanan tetap maupun pembebanan sementara akibat gempa, beban hidupnya dapat direduksi dengan mengalihkan koefisien reduksi sebagaimana tercantum dalam tabel II.1 lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (2) Pada perencanaan unsur-unsur struktur vertikal seperti kolom, dinding dan pondasi yang memikul lantai tingkat, beban hidup kumulatif yang terbagi rata dari lantai-lantai tingkat dapat dikalikan dengan koefisien reduksi sesuai jumlah lantai yang dipikul sebagaimana tercantum dalam tabel II.2 lampiran II Peraturan Daerah ini, kecuali untuk lantai gudang, ruang arsip, perpustakaan dan ruang-ruang penyimpanan lainnya.

### **Pasal 136**

- (1) Penentuan beban mati dari bahan bangunan dan komponen bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam tabel II.3 lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (2) Penentuan beban hidup pada lantai bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam tabel II.4 lampiran Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 137**

- (1) Beban hidup yang bersifat dinamis harus dikalikan suatu koefisien kejut yang besarnya sesuai spesifikasi beban minimal sebesar 1,15.
- (2) Beban hidup pada atap gedung tinggi yang dilengkapi dengan landasan helikopter atau helipad, harus diambil sebesar beban yang berasal dari helikopter sewaktu mendarat dan mengudara, diluar landasan diambil minimal sebesar 200 kg/m<sup>2</sup>.

### **Pasal 138**

- (1) Beban angin yang bekerja pada bangunan atau bagian bangunan harus ditentukan dengan anggapan adanya tekanan negatif yang bekerja tegak lurus pada bidang-bidang yang ditinjau.
- (2) Besarnya tekanan positif dan tekanan negatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus mengikuti peraturan pembebanan untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.

## **Paragraf 3**

### **Struktur Atas**

### **Pasal 139**

Struktur atas harus direncanakan dengan memperhitungkan kombinasi beban-beban yang bekerja dan meneruskan ke pondasi tanpa menimbulkan lendutan, perubahan bentuk yang dapat mengganggu kestabilan atau menyebabkan kerusakan pada sebagian atau seluruh stuktur bangunan tersebut.

### **Pasal 140**

- (1) Analisis struktur bangunan dapat dilakukan dengan 2 atau 3 dimensi sesuai konsep dasarnya.
- (2) Pada struktur bangunan tertentu apabila dianggap perlu, analisis struktur bangunan harus dilakukan dengan cara 3 dimensi dan atau diadakan percobaan pembebanan sesuai persyaratan teknis dan prosedur yang berlaku.

### **Pasal 141**

- (1) Apabila analisis struktur bangunan menggunakan komputer, maka program komputer tersebut harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (2) analisis struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus mencantumkan konsep dasar, data masukan dan hasil akhir.
- (3) Apabila akhir dari program komputer tersebut diragukan maka analisis struktur bangunan tersebut harus dibuktikan dengan tata cara yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

### **Pasal 142**

- (1) Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan atau delatasi harus dihitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan satu kesatuan (monolit) dengan panjang lebih dari 50 m konstruksinya harus diperhitungkan terhadap perubahan suhu.
- (3) Apabila diperlukan siar pemisah, maka jarak siar tersebut harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

### **Pasal 143**

Dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan baik sebagian maupun keseluruhan, perencanaan konstruksi harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

### **Pasal 144**

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan atau penyesuaian.

### **Paragraf 4**

### **Struktur Bawah**

### **Pasal 145**

- (1) Rencana pondasi harus diperhitungkan terhadap semua gaya, baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut dan tidak melebihi daya dukung tanah serta penurunan yang diizinkan.
- (2) Persyaratan penurunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, terdiri dari persyaratan perbedaan penurunan dan persyaratan penurunan total sebagaimana dimaksud dalam tabel II.5 dan tabel II.6 lampiran II Peraturan Daerah ini.
- (3) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya.
- (4) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi tersebut pada ayat (3) Pasal ini, berpengaruh terhadap tanah dan atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.

#### **Pasal 146**

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan dengan basement di mana dasar galian lebih rendah dari muka air tanah, harus dilengkapi perencanaan penurunan muka air tanah (dewatering).
- (3) Pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini ditentukan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 147**

- (1) Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang harus mendapat persetujuan dari Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (2) Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan standar berlaku.
- (3) Pada perencanaan pondasi, besarnya lendutan di kepala tiang akibat gaya horizontal maksimal 1,27 cm (1/2 inci) kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 148**

- (1) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisis hasil penyelidikan tanah atau kondisi tanah pada lokasi di mana bangunan tersebut akan dibangun, kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (2) Penyelidikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus memenuhi persyaratan:
  - a. dilaksanakan di bawah tanggung jawab ahli bidang mekanika tanah yang diakui oleh Gubernur Kepala Daerah;
  - b. penyelidikan tanah harus mencakup daya dukung tanah yang diizinkan serta rekomendasi sistem pondasi.
- (3) Tata cara dan persyaratan pekerjaan penyelidikan tanah ditetapkan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 149**

- (1) Apabila dianggap perlu, pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan pembebanan sebesar 200% dari beban kerja rencana, baik untuk aksial tekan, aksial tarik dan atau beban lateral.
- (2) Jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial tekan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. untuk pondasi tiang bor (bored pile) minimal satu tiang percobaan untuk setiap 75 tiang yang ukurannya sama;

- b. untuk pondasi tiang pancang dan yang sejenis minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 tiang yang ukurannya sama.
- (3) Terhadap kondisi tanah dan beban kerja rencana tertentu jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, dapat ditetapkan lain oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (4) Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan (cut of level) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (1/2 inci).
- (5) Tata cara dan persyaratan percobaan pembebanan selanjutnya ditetapkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

### **Pasal 150**

Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur di atasnya serta beban-beban lainnya harus dibuktikan dengan cara yang disetujui oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

## **Bagian Kelima**

### **Keamanan Bangunan Terhadap Bahaya Kebakaran**

#### **Paragraf 1**

#### **Persyaratan Keamanan Ruang**

### **Pasal 151**

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunannya.
- (2) Setiap fungsi ruang dan atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisasi.
- (3) ruang lain yang mempunyai resiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding atau lantai kompartemen yang ketahanan apinya minimal 3 jam, dan pada dinding atau lantai kompartemen tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka kecuali yang bukan dilindungi.
- (4) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan atau diawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan.
- (5) Setiap ruang instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruangan penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran manual dan atau sistem pemadam otomatis.

### **Pasal 152**

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai:
  - a. lonceng atau sirene dan sumber tenaga batere cadangan;
  - b. alat pengindra;
  - c. panel indikator yang dilengkapi dengan:
    - 1. fasilitas kelompok alarm;
    - 2. sakelar penghubung dan pemutus arus;
    - 3. fasilitas pengujian batere dengan volt meter dan ampere meter;
  - d. Peralatan bantu lainnya.

- (2) Setiap alarm kebakaran yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3) Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.

## **Paragraf 2**

### **Persyaratan tahan Api dan Perlindungan Terhadap Api**

#### **Pasal 153**

- (1) Sarana jalan keluar untuk kebakaran harus diupayakan dan direncanakan bebas asap.
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis, harus direncanakan bebas asap.

#### **Pasal 154**

Klasifikasi bangunan ditentukan menurut tingkat ketahanan struktur utama terhadap api, terdiri dari:

- a. bangunan kelas A ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 3 jam;
- b. bangunan kelas B ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 2 jam;
- c. bangunan kelas C ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 1/2 jam;
- d. bangunan kelas D ialah bangunan yang tidak tercakup kedalam kelas A, B, C dan diatur secara khusus.

#### **Pasal 155**

- (1) Ketahanan api komponen struktur utama pada 4 lantai teratas pada bangunan tinggi, minimal 1 jam, sedang dari lantai 5 sampai dengan lantai 14 dari atas minimal 2 jam dan dari lantai 15 dari atas sampai lantai terbawah minimal 3 jam.
- (2) Ketahanan api dinding luar pemikul maupun dinding partisi pada 4 lantai teratas minimal 1 jam dan dari lantai di bawah lantai tersebut sampai lantai terbawah minimal 2 jam.
- (3) Ketahanan api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai risiko terkena api pada semua lantai minimal 1 jam.
- (4) Ketahanan api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal 1/2 jam.

#### **Pasal 156**

- (1) Pada bangunan tinggi, ketahanan api untuk atap minimal 1/2 jam.
- (2) Pada atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter, maka ketahanan api atap minimal 1 jam.

#### **Pasal 157**

Pada bangunan yang tidak terkena keharusan menggunakan sprinkler, apabila dilengkapi dengan sistem sprinkler, maka ketahanan struktur utama yang harus disyaratkan 3 jam diperkenankan menjadi 2 jam.

#### **Pasal 158**



Unsur-unsur interior bangunan gedung yang direncanakan tahan api, harus memenuhi ketentuan sesuai dengan standar tahan api yang berlaku.

#### **Pasal 159**

Bagian bangunan, ruang dalam bangunan yang karena fungsinya mempunyai resiko tinggi terhadap bahaya kebakaran, harus merupakan suatu kompartemen terhadap penjalaran api, asap dan gas beracun.

#### **Pasal 160**

- (1) Setiap bangunan sedang kelas A dan bangunan tinggi kelas B, harus dilindungi dengan suatu sistem sprinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan.
- (2) Bangunan rendah kelas A apabila seluruh sisi luarnya dinding masih harus dilindungi dengan sistem sprinkler.

#### **Pasal 161**

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan sebagai berikut:
  - a. pemasangan hidran harus memenuhi ketentuan dan dipasang sedemikian rupa sehingga panjang selang dan pancaran air dapat mencapai dan melindungi seluruh permukaan lantai bangunan.
  - b. setiap pemasangan hidran halaman harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Setiap bangunan harus dilengkapi alat pemadam api ringan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **Pasal 162**

- (1) Pada setiap bangunan permanen, bahan penutup atap harus terbuat dari bahan tahan api minimal 1/2 jam.
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, hanya diperbolehkan untuk bangunan yang bersifat sementara dan atau diberi lapisan tahan api.

#### **Pasal 163**

Pengakhiran dinding kompartemen dengan atap atau lantai di atasnya, harus menerus sampai di bawah permukaan lantai atau atas di atasnya.

#### **Paragraf 3**

#### **Persyaratan Terinci Terhadap Penyelamatan**

#### **Pasal 164**

- (1) Lebar dan jumlah pintu keluar pada setiap fungsi ruang, harus diperhitungkan untuk dapat menyelamatkan penghuni ruang dalam waktu yang singkat sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2) Sarana jalan keluar untuk kebakaran harus bebas dari segala hambatan serta dilengkapi dengan tanda petunjuk jalan keluar yang harus selalu dalam kondisi baik, mudah dilihat dan dibaca.

#### **Pasal 165**

Bangunan atrium dengan ketinggian 4 lantai atau 14 m ke atas, harus dilengkapi peralatan yang dapat mengeluarkan asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **Pasal 166**

- (1) Kamar instalasi mesin lift kebakaran serta ruang luncur lift kebakaran, harus dilindungi dengan dinding yang tidak mudah terbakar sesuai dengan klasifikasi bangunannya.
- (2) Pemisah antara kamar mesin dan ruang luncur lift kebakaran harus terbuat dari bahan yang tidak mudah terbakar, dengan bukaan yang hanya diperlukan untuk ventilasi.
- (3) Apabila lift kebakaran terletak dalam satu ruang luncur dengan lift lainnya, maka dinding ruang luncur lift harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan ayat (1) dan (2) Pasal ini.

#### **Pasal 167**

- (1) Pada dapur dan ruang lain yang sejenis yang mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, harus dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, dan apabila udara dalam ruangan tersebut mengandung banyak lemak, harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak.
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar, harus dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.
- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada didalam bangunan, harus dilindungi dengan konstruksi tahan api minimal 3 jam, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk ke ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

#### **Pasal 168**

- (1) Untuk bangunan kelas A dengan ketinggian 4 lantai atau 14 m ke atas atau bangunan kelas B mulai dengan ketinggian 8 lantai atau 40 M ke atas harus diperhitungkan kemungkinan dipasang instalasi peningkat air (riser).
- (2) Pipa peningkat air kering (dry riser) hanya boleh dipasang pada bangunan gedung dengan ketinggian maksimal 40 m, dan di atas ketinggian 40 m harus menggunakan pipa peningkat air basah (wet riser).
- (3) Pemasangan pipa peningkat air yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **Pasal 169**

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga kebakaran.
- (2) Ketentuan teknis mengenai tangga kebakaran ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 170**

Eskalator atau ban berjalan yang operasinya berlawanan dengan arah jalan keluar tidak boleh digunakan sebagai sarana jalan keluar dan pada jalan masuk menuju eskalator atau ban berjalan harus diberi tanda petunjuk arah jalan keluar terdekat.

#### **Pasal 171**

- (1) Bukaan vertikal pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik harus sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas dan tertutup pada setiap lantai.

- (2) Apabila harus diadakan bukaan pada dinding penutup bukaan vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maka bukaan harus dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama dengan ketahanan api dinding atau lantai.

#### **Pasal 172**

- (1) Luas ventilasi asap kendaraan lift maksimal 0,30 m<sup>2</sup> dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,05 m<sup>2</sup>.
- (2) Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap, dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

#### **Pasal 173**

- (1) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas kepemilikan tanah harus tahan api minimal 2 jam.
- (2) Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan harus menembus atap dengan tinggi minimal 0,50 m dari seluruh permukaan atap.

#### **Pasal 174**

- (1) Dinding penyekat ruang sementara, ketahanan apinya harus minimal 1/2 jam.
- (2) Dinding sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak boleh menerus sampai langit-langit serta tidak boleh mengganggu fungsi sistem instalasi dan perlengkapan bangunan pada ruang tersebut.

#### **Pasal 175**

- (1) Bahan bangunan yang dapat digunakan untuk elemen bangunan, harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan api dan sifat penjalaran api pada permukaan.
- (2) Bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, diklarifikasikan sebagai bahan tahan api (mutu tingkat I), bahan tahan api sedang (mutu tingkat II), bahan penghambat api (mutu tingkat III), bahan penghambat api sedang (mutu tingkat IV), serta bahan mudah terbakar (mutu tingkat V), sesuai dengan tabel III.1 lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 176**

- (1) Bahan bangunan yang mudah dan atau yang mudah menyalurkan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus sesuai tabel III.1 lampiran III Peraturan Daerah ini, tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran, maupun dibagian lainnya dalam bangunan di mana terdapat sumber api.
- (2) Penggunaan bahan-bahan yang mudah terbakar dan mudah mengeluarkan asap yang banyak dan beracun harus dibatasi sehingga tidak membahayakan keselamatan umum.

#### **Pasal 177**

Tingkat mutu bahan lapis penutup pada ruang efektif serta struktur bangunan, harus memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam tabel III.2 lampiran III Peraturan Daerah ini.

#### **Pasal 178**

Persyaratan ketahanan api bagi unsur bangunan dan bahan pelapis berdasarkan jenis dan ketebalan, harus mengikuti ketentuan sebagaimana tercantum dalam tabel III.3 lampiran III Peraturan Daerah ini.

## **Pasal 179**

Pengumpulan (kolektor) panas matahari yang digunakan sebagai komponen bangunan tidak boleh mengurangi persyaratan tahan api yang ditentukan.

## **Paragraf 4**

### **Persyaratan Komponen Struktur Bangunan**

## **Pasal 180**

- (1) Bahan bangunan yang digunakan untuk komponen struktur komponen bangunan harus memenuhi syarat umum sebagaimana tercantum didalam tabel III.4 lampiran III Peraturan Daerah ini.
- (2) Bahan bangunan yang tidak termasuk dalam tabel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dapat dipakai setelah dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi yang berwenang.

## **Pasal 181**

Persyaratan umum ketahanan api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan sebagaimana tercantum dalam tabel III.4 lampiran III Peraturan Daerah ini.

## **Bagian Keenam**

### **Instalasi dan Perlengkapan Bangunan**

## **Paragraf 1**

### **Instalasi Listrik**

## **Pasal 182**

Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta, diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

## **Pasal 183**

- (1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (2) Sumber daya utama bangunan harus menggunakan tenaga listrik dari Perusahaan Listrik Negara.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik sendiri, yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (4) Bangunan dan ruang khusus dimana tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

## **Pasal 184**

Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran.

#### **Pasal 185**

- (1) Instalasi listrik arus kuat yang dipasang, sebelum dipergunakan harus lebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang.
- (2) Pemeliharaan instalasi arus kuat harus dilaksanakan dan diperiksa secara berkala sesuai dengan sifat penggunaan dan keadaan setempat, serta dilaporkan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 186**

Pada ruang panel hubung dan atau ruang panel bagi, harus terdapat ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayanan, serta diberi ventilasi cukup.

#### **Paragraf 2**

#### **Instalasi Penangkal Petir**

#### **Pasal 187**

Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak, bentuk dan penggunaannya dianggap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 188**

- (1) Suatu instalasi penangkal petir harus dapat melindungi semua bagian dari bangunan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya, terhadap bahaya sambaran petir.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Terhadap instalasi penangkal petir harus dilakukan pemeriksaan dan pemeliharaan secara berkala.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan instalasi penangkal petir, harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.

#### **Pasal 189**

Apabila terjadi sambaran pada instalasi penangkal petir, harus dilakukan pemeriksaan dari bagian-bagiannya dan harus segera dilakukan perbaikan terhadap bangunan yang mengalami kerusakan.

#### **Paragraf 3**

#### **Instalasi Tata dara Gedung**

#### **Pasal 190**

Sistem tata udara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 191**

Udara segar yang dimasukkan ke dalam sistem tata udara gedung, harus sesuai dengan kebutuhan penghuni dalam ruang yang dikondisikan, serta memperhatikan kebersihan udara.

#### **Pasal 192**

Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak dibenarkan mempergunakan sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit kebagian lain bangunan.

#### **Pasal 193**

- (1) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam, dan minimal 50% volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 0,60 m di atas lantai.
- (2) Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih satu lantai, gas buangan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya.

#### **Pasal 194**

- (1) Cerobong (ducting) sistem penutup api tata udara gedung harus dilengkapi dengan penutup api (fire dumper) yang dapat menutup sendiri apabila terjadi kebakaran.
- (2) Penutup api (fire dumper) dalam cerobong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus mempunyai ketahanan api minimal sama dengan ketahanan api dinding dimana bagian cerobong udara tersebut dipasang.

#### **Paragraf 4**

### **Instalasi Transportasi Dalam Gedung**

#### **Pasal 195**

Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 196**

- (1) Kapasitas angkut yang dinyatakan dalam izin, harus menjadi kapasitas angkut dari lift yang dimaksud.
- (2) Kapasitas angkut lift yang diizinkan, harus tertulis pada sangkar dan dinyatakan dalam jumlah orang yang dapat diangkut.
- (3) Kapasitas angkut lift barang yang diizinkan, harus tertulis dalam sangkar dan dinyatakan dalam kg.
- (4) Jumlah dan kapasitas lift harus mampu melakukan pelayanan yang optimal untuk sirkulasi vertikal pada bangunan.

#### **Pasal 197**

Struktur dan material lift harus selalu dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan.

#### **Pasal 198**

- (1) Bangunan kamar mesin lift harus kuat dan kedap air serta berventilasi cukup.
- (2) Mesin lift dan bagiannya serta alat pengendali lift, harus ditempatkan dalam kamar mesin.
- (3) Mesin lift harus dilengkapi dengan rem pengaman yang kuat.
- (4) Rem pengaman mesin yang digerakkan dengan tenaga listrik, harus dapat bekerja menghentikan dan membuka lift pada lantai terdekat secara otomatis apabila arus listrik mati serta harus dapat digerakkan secara manual.

#### **Pasal 199**

- (1) Setiap pintu penutup ruang luncur dari lift otomatis maupun tidak otomatis, harus dilengkapi dengan kunci interlock yang bekerja sejalan dengan pengendalian lift.
- (2) Kunci interlock sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus menjamin:
  - a. sangkar tidak dapat bergerak atau melanjutkan gerakannya kecuali apabila pintu penutup ruang luncur tertutup dan terkunci.
  - b. setiap pintu penutup ruang luncur hanya dapat terbuka apabila sangkar dalam keadaan berhenti dan permukaan lantai sangkar sama rata dengan lantai pemberhentian, atau lantai sangkar berada dalam jarak maksimal 0,20 m dari permukaan lantai pemberhentian.

#### **Pasal 200**

- (1) Ruang luncur lift harus bersihdan memenuhi syarat untuk kelancaran jalannya sangkar dan bobotimbang.
- (2) Di dalam ruang luncur lift dilarang memasang pipa atau peralatan lain yang tidak merupakan bagian dari instalasi lift.
- (3) Di bawah bagian ruang luncur (pit) harus terdapat ruang bebas minimal 0,60 m antara lantai bawah ruang dan bagian bawah dari konstruksi sangkar untuk penempatan penyangga (buffer) sangkar dan bobotimbang.
- (4) Di bagian atas ruang luncur harus terdapat ruang bebas minimal 0,60 m antara konstruksi sangkar dan langit-langit (plafon) ruang luncur, sewaktu sangkar berada pada batas pemberhentian akhir dibagian atas (top landing).

#### **Pasal 201**

Setiap sangkar lift harus dilengkapi dengan rem pengaman mekanis yang dapat mengerem dan memberhentikan sangkar dengan aman apabila terjadi kecepatan lebih atau terjadi guncangan pada tali baja penarik sangkar.

#### **Pasal 202**

- (1) Setiap lift harus dilengkapi dengan sebuah bandul mekanis (governor) Yang mengatur bekerjanya rem pengaman sangkar.
- (2) Setiap lift yang kecepatannya melebihi 60 m per menit bandul mekanis (governor) harus dilengkapi dengan sebuah saklar yang otomatis memutuskan aliran listrik ke mesin sebelum atau pada saat bandul mekanis (governor) bekerja.

#### **Pasal 203**

- (1) Sangkar dan bobot imbang lift harus berjalan pada rel-rel pengantar yang cukup kuat, untuk menahan tekanan muatan sangkar dan tekanan muatan bobot imbang pada saat lift meluncur dan rem pengaman sangkar bekerja.
- (2) Rel pengantar untuk sangkar dan bobot imbang harus terbuat dari baja atau bahan lain yang sejenis.
- (3) Rel pengantar lift dengan kecepatan tidak melebihi dari 120 m per menit yang digunakan di tempat yang menyimpan atau mengolah bahan kimia dan atau bahan yang mudah meledak, harus menggunakan rel pengantar yang terbuat dari bahan logam tahan korosi.

#### **Pasal 204**

- (1) Instansi listrik untuk lift setelah terpasang harus dijaga dan dirawat sehingga aman dalam pemakaiannya.
- (2) Sepanjang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Daerah ini, pemasangan instalasi listrik untuk lift harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (3) Semua hantaran listrik harus dipasang dalam pipa atau saluran kabel (duct) kecuali hantaran lemas (fleksible) yang khusus.
- (4) Instalasi listrik untuk lift harus dilengkapi dengan pengamanan arus lebih atau sakelar otomatis.
- (5) Semua bagian logam dari lift dalam keadaan bekerja normal tidak boleh bertegangan.

#### **Pasal 205**

- (1) Setiap lift otomatis kecuali lift barang, harus dilengkapi dengan sakelar darurat (emergency stop switch) yang jelas tertulis dan ditempatkan berdekatan dengan sakelar tombol tekan pengendalian di dalam sangkar.
- (2) Setiap lift harus dilengkapi dengan sakelar pengaman batas (travel limit switch) yang dapat menghentikan mesin secara otomatis sebelum sangkar atau bobot imbang mencapai batasan perjalanan akhir, baik arah ke atas maupun arah kebawah.
- (3) Setiap lift harus dilengkapi dengan alat pembatas beban lebih (overload limit switch) yang bekerja apabila beban melebihi kapasitas yang diizinkan dengan memberi tanda peringatan, sehingga lift tidak berjalan.
- (4) Lift tarikan langsung (direct drive lift) harus dilengkapi dengan suatu peralatan pengaman yang akan menghentikan motor penggerak lift secara otomatis, apabila tegang tali kabel baja penarik sangkar menjadi kurang dari keadaan normal.

#### **Pasal 206**

Sangkar pada setiap lift harus dilengkapi dengan peralatan tanda bahaya yang dapat dilayani dari dalam sangkar, berupa bel listrik, telepon atau alat-alat lainnya yang dipasang dalam gedung ditempat yang mudah didengar oleh pengawas atau penanggung jawab gedung yang bersangkutan.

#### **Pasal 207**

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

#### **Pasal 208**

- (1) Lift kebakaran dapat berupa lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur, sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran, tanpa terganggu oleh tombol panggil lainnya.



- (2) Untuk mengubah lift penumpang atau lift barang menjadi lift kebakaran, harus dengan cara sakelar kebakaran (fire switch) terlebih dahulu.
- (3) Kecepatan lift kebakaran minimal harus dapat mencapai ketinggian seluruh bangunan dalam waktu tidak lebih dari 1 menit.
- (4) Pintu lift kebakaran harus mempunyai ketahanan api minimal 2 jam.
- (5) Lift kebakaran harus dapat berhenti di setiap lantai.
- (6) Luas lantai sangkar lift kebakaran minimal 2 m<sup>2</sup>.
- (7) Sumber daya listrik untuk lift kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.

## **Paragraf 5**

### **Instalasi Plumbing dan Air Buangan**

#### **Pasal 209**

Sistem plumbing dan air buangan dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 210**

Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih ke semua alat plumbing dan membuang air limbah dari semua peralatan plumbing.

#### **Pasal 211**

- (1) Perangkap lemak dan minyak harus dipasang pada pipa buangan tempat cuci, lubang drainase lantai, dan alat sanitasi lain yang biasa menyalurkan buangan yang mengandung lemak.
- (2) Pemeliharaan perangkap lemak harus dilakukan untuk menjamin bekerjanya alat tersebut dengan baik, dan kotoran yang terkumpul harus dikeluarkan secara berkala.

#### **Pasal 212**

Gedung yang mempunyai alat plumbing harus dilengkapi dengan sistem drainase, untuk menyalurkan air ke saluran umum, sedang apabila tidak terdapat saluran umum, penyaluran air buangan harus dilakukan atas petunjuk instansi yang berwenang.

#### **Pasal 213**

Lubang pembuangan dari alat plumbing dan perlengkapan yang digunakan untuk penyimpanan atau pengolahan makanan, minuman, bahan steril atau bahan sejenis lainnya, harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) yang cukup untuk mencegah kemungkinan adanya pencemaran,

#### **Pasal 214**

Sistem drainase harus dilengkapi dengan celah udara (ventilasi) atau vent yang memungkinkan adanya sirkulasi udara di dalam semua pipa.

#### **Pasal 215**

Cairan korosif, asam alkali yang kuat atau bahan kimia kuat lainnya yang dapat merusak pipa drainase, pipa air buangan dan celah udara (ventilasi) atau cairan yang dapat mengalirkan uap beracun, harus dibuang ke dalam saluran tersendiri.

#### **Pasal 216**

- (1) Sumber air bersih pada bangunan harus diperoleh dari sumber air PAM dan apabila sumber air bukan dari PAM, maka sebelum digunakan harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.
- (2) Air bersih yang dialirkan ke alat plambing dan perlengkapan plambing yang dipergunakan untuk umum, memasak, pengolahan, pengalengan atau pembungkusan, pencucian alat makanan dan minuman, alat dapur atau untuk keperluan rumah tangga atau jenis lainnya harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

#### **Pasal 217**

- (1) Sistem pembagi air harus direncanakan dan diatur, sehingga dengan tekanan air yang minimal, alat plambing dapat bekerja dengan baik, serta harus dipelihara untuk mencegah kebocoran.
- (2) Apabila tekanan dalam jaringan distribusi air minum kota belum memenuhi persyaratan tekanan minimal pada titik pengaliran ke luar, maka dipasang suatu tangki penyediaan air yang direncanakan dan ditempatkan untuk dapat memberikan tekanan minimal yang disyaratkan.

#### **Pasal 218**

Tangki persediaan air yang melayani keperluan gedung, hidran kebakaran, dan sistem spinkler harus:

- a. direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut;
- b. mempunyai lubang aliran ke luar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun spinkler dapat dipertahankan.

#### **Pasal 219**

- (1) Pipa untuk mengalirkan air minum ke dalam tangki gravitasi harus berakhir pada ketinggian yang cukup di atas lubang peluap, untuk mendapatkan celah udara yang disyaratkan dan jarak aliran masuk minimal 0,10 m di atas puncak pipa peluap.
- (2) Semua tangki persediaan air minum harus dilengkapi dengan pipa pengosong, yang ditempatkan dan diatur sehingga dapat mencegah timbulnya kerusakan akibat pembuangan air dari tangki.
- (3) Tangki gravitasi persediaan air minum maupun tangki persediaan air minum, tidak boleh ditempatkan di bawah pipa pembuangan.

#### **Pasal 220**

- (1) Bangunan dengan ketinggian 5 lantai atau lebih yang mempunyai panjang pipa pembawa air panas, dari sumber air panas ke alat plambing yang melebihi 30 m, harus dilengkapi dengan sistem sirkulasi penyediaan air panas.
- (2) Perlengkapan plambing yang diperlukan untuk memanaskan air atau penyimpanan air panas harus dilengkapi dengan katup pelepas tekanan dan suhu.

#### **Pasal 221**

Buangan yang mengandung radio aktif harus diamankan sesuai dengan peraturan yang berlaku dan cara pembuangannya harus mendapat izin khusus dari instansi yang berwenang.

## **Paragraf 6**

### **Instalasi Komunikasi Dalam Gedung**

#### **Pasal 222**

Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 223**

- (1) Saluran masuk sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. tempat pemberhentian ujung kabel harus terang, tidak ada genangan air, aman dan mudah dikerjakan;
  - b. ukuran saluran masuk minimal 1,50 m kali 0,80 m;
  - c. dekat dengan kabel catu dari kantor telepon dan dekat dengan jalan besar;
- (2) Penempatan kabel telepon yang sejajar dengan kabel listrik, minimal berjarak 0,10 m.

#### **Pasal 224**

- (1) Ruang PABX dan TRO sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut:
  - a. ruangan yang digunakan harus bersih, terang, kedap debu, sirkulasi udaranya cukup dan tidak boleh kena sinar matahari langsung, serta mempunyai ruangan yang memenuhi persyaratan untuk tempat peralatan;
  - b. tidak boleh digunakan cat dinding yang mudah mengelupas;
  - c. tersedia ruangan untuk petugas sentral dan operator telepon.
- (2) Ruang batere sistem telepon harus bersih, terang, mempunyai dinding lantai tahan asam, sirkulasi udara cukup dan tidak boleh kena sinar matahari langsung.

#### **Pasal 225**

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

## **Paragraf 7**

### **Instalasi Gas**

#### **Pasal 226**

Sistem instalasi gas beserta sumber dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 227**

Apabila sumber gas diperoleh dari jaringan perusahaan gas milik Negara, maka harus diikuti peraturan perusahaan gas negara dan peraturan lain yang berlaku.

#### **Pasal 228**

- (1) Instalasi gas harus dilengkapi dengan peralatan khusus untuk mengetahui kebocoran gas yang secara otomatis mematikan aliran gas.
- (2) Instalasi gas beserta kelengkapannya, harus diuji sebelum digunakan dan diperiksa secara berkala oleh instansi yang berwenang.

#### **Paragraf 8**

#### **Instalasi Lain**

#### **Pasal 229**

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.

#### **Bagian Ketujuh**

#### **Pelaksanaan Membangun**

#### **Paragraf 1**

#### **Tertib Pelaksanaan Membangun**

#### **Pasal 230**

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan harus memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang:

- a. keselamatan dan kesehatan;
- b. kebersihan dan keserasian lingkungan;
- c. keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan di sekitarnya; d. pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

#### **Pasal 231**

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan membangun wajib mengikuti petunjuk teknis yang diberikan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan membangun menggunakan teknologi/cara baru yang belum lazim, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, pelaksana/pemilik bangunan harus terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 232**

- (1) Ketentuan pelaksanaan kegiatan membangun apabila tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.
- (2) Apabila dalam pelaksanaan kegiatan membangun terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak diatur pada ayat (1) Pasal ini, maka dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

## **Paragraf 2**

### **Sarana Pelaksanaan Membangun**

#### **Pasal 233**

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar setinggi minimal 2,5 m, dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSJ.
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengaman yang melindungi pejalan kaki.

#### **Pasal 234**

- (1) Jalan dan pintu ke luar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu-lintas serta tidak merusak prasarana kota.
- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas keadaan keluar dan masuk proyek.

#### **Pasal 235**

- (1) Pemasangan dan pembongkaran bekisting harus mengikuti ketentuan sebagaimana diatur dalam peraturan beton bertulang Indonesia.
- (2) Perancah dari bahan kayu atau bambu hanya diperbolehkan untuk pelaksanaan kegiatan membangun maksimal 4 lantai sedangkan diatas 4 lantai harus dipakai perancah besi atau yang sejenis.
- (3) Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.
- (4) Untuk bekisting dan perancah khusus perlu dibuat rencana dan perhitungan strukturnya dengan terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 236**

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang menggunakan alat bantu seperti ramp, jembatan darurat, tangga darurat, jaring pengaman dan alat bantu lainnya harus memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis lain yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

#### **Pasal 237**

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan:
  - a. alat pemadam api sesuai ketentuan yang berlaku;
  - b. sarana pembersih bagi kendaraan yang ke luar proyek;
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun yang tingginya lebih dari 10 lantai atau lebih dari 40 m, harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu-lintas udara.

### **Pasal 238**

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, lift angkut barang/orang dan lain-lain yang sejenis dan bersifat sementara harus memenuhi ketentuan yang berlaku.

### **Pasal 239**

Penempatan dan pemakaian alat-alat besar untuk pelaksanaan kegiatan membangun, tidak boleh menimbulkan bahaya dan atau gangguan terhadap bangunan maupun lingkungannya.

### **Pasal 240**

- (1) Bedeng, bangsal kerja, kamar mandi, WC harus disediakan oleh pemborong untuk para pekerja sesuai dengan kebutuhan, dan penempatannya tidak boleh mengganggu lingkungan sekitarnya serta harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai.

### **Paragraf 3**

#### **Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun**

### **Pasal 241**

Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya antara lain:

- a. pekerjaan galian/tanah untuk kedalaman lebih dari 2 m dan atau di lokasi yang rapat;
- b. pekerjaan struktur penahanan tanah;
- c. pekerjaan dewatering;
- d. pekerjaan pondasi dalam;
- e. pekerjaan struktur bangunan khusus.

### **Pasal 242**

- (1) Penggalian pondasi pada basement yang memerlukan dewatering, pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering ditetapkan oleh Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

### **Pasal 243**

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan, harus dilakukan pengawasan dan pengamanan oleh tenaga ahli agar sambungan tersebut berfungsi sesuai dengan perencanaan.
- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

### **Pasal 244**

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pemborong dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

#### **Pasal 245**

- (1) Apabila mutu bahan dan atau hasil pelaksanaan kegiatan membangun diragukan, maka harus dilakukan pengujian dan pengkajian serta hasilnya dilaporkan secara tertulis kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (2) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak memenuhi persyaratan, maka Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (3) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan test atau diuji oleh instansi yang berwenang.

#### **Pasal 246**

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pelaksanaan membangun harus dihentikan dan dilakukan pengamanan terhadap manusia dan lingkungan.
- (2) Apabila hasil penelitian terhadap kegagalan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ternyata tidak dapat diatasi dengan perkuatan dan dapat mengakibatkan keruntuhan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

#### **Pasal 247**

Pada pelaksanaan pembangunan instalasi listrik, tata udara gedung, plambing serta instalasi lainnya dalam gedung harus aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

#### **Paragraf 4**

#### **Pengawasan Lingkungan**

#### **Pasal 248**

- (1) Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.
- (2) Setiap pekerjaan galian lebih dalam dari 2 m, harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegah kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegah kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas Pengawasan Kota.
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, harus selalu diawasi oleh tenaga ahli.

#### **Pasal 249**

- (1) Pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengakibatkan stabilitas bangunan di daerah yang berbatasan dengan daerah pelaksanaan terganggu, harus diadakan pengamanan sebelum pelaksanaan pondasi tersebut dimulai, diteruskan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.
- (2) Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan di sekitarnya.

#### **Pasal 250**

- (1) Untuk pelaksanaan bangunan tinggi dan atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya jatuhnya benda-benda ke sekitarnya, harus dipasang jaring pengaman.

- (2) Pelaksanaan bangunan di bawah permukaan air dan dibawah permukaan tanah harus dibuat pengaman khusus agar tidak membahayakan bagi para pekerja maupun lingkungan sekitarnya.

#### **Pasal 251**

Pemborong dan atau pemilik bangunan berkewajiban dengan segera membersihkan segala kotoran dan atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana kota akibat pelaksanaan bangunan sehingga berfungsi seperti keadaan semula.

#### **Pasal 252**

Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap dan atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya.

#### **Pasal 253**

Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

### **BAB IV**

#### **RETRIBUSI**

##### **Bagian Pertama**

##### **Kewajiban Retribusi**

#### **Pasal 254**

- (1) Atas pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan retribusi.
- (2) Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah permohonan izin untuk membangun, dan atau izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan serta surat izin bekerja.
- (3) Jenis retribusi yang dikenakan atas pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini ialah:
  - a. retribusi penyediaan formulir;
  - b. retribusi pengawasan pembangunan (RPP);
  - c. retribusi pengawasan tambahan (RPT);
  - d. retribusi pengawasan bangunan (RPB);
  - e. retribusi administrasi perizinan (RAP) yang meliputi:
    - balik nama izin;
    - pemecahan izin;
    - salinan izin;
    - pembatalan izin;
    - pencabutan izin.
  - f. retribusi surat izin bekerja perancang dan atau perencana dan atau direksi pengawas dan atau pengkaji teknis bangunan terdiri dari:
    - pemberian izin baru;
    - perpanjangan surat izin bekerja;
    - kenaikan golongan.
- (4) Wilayah retribusi pengawasan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ialah wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
- (5) Wajib retribusi pengawasan pembangunan ialah setiap orang atau badan hukum yang mendapatkan dan atau memerlukan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.



## **Bagian Kedua**

### **Besarnya Retribusi**

#### **Pasal 255**

Biaya penyediaan formulir dan leges sebagaimana dimaksud dalam Pasal 254 ayat (3) huruf a dikenakan:

- a. formulir Rp. 1.000,00
- b. leges Rp. 100,00

#### **Pasal 256**

- (1) Besarnya Retribusi Pengawasan Pembangunan (RPP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 254 ayat (3) huruf b ialah luas bangunan dikalikan dengan harga satuan retribusi permeter persegi sebagaimana terinci dalam tabel berikut ini.  
**a.1. Tabel bangunan rumah tinggal.**
- (2) Besar retribusi pengawasan pembangunan (RPP) untuk bangunan dan bangun-bangunan yang tidak dapat atau sulit dihitung luasnya ialah 1,75% dari biaya pembuatan/pembangunan.

#### **Pasal 257**

- (1) Besar biaya retribusi untuk melaksanakan perbaikan bangunan lama baik sebagian atau seluruh luas lantai bangunan tanpa merubah struktur utama, dikenakan retribusi 25% dari total retribusi pengawasan pembangunan dikalikan luas yang diperbaiki.
- (2) Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini yang tidak dapat dihitung luas bangunan yang diperbaiki, seperti perubahan tampak atau modernisasi bagian bangunan dan sebagainya, dihitung 1,75% dari biaya perbaikan.
- (3) Besarnya biaya retribusi pembongkaran bangunan adalah sebesar 1,75% dari biaya pembongkaran bangunan.
- (4) Biaya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), (2) dan (3) Pasal ini dikenakan sekurang-kurangnya:
  - a. bangunan perumahan:
    1. Perumahan kecil = Rp. 10.000,00
    2. Perumahan sedang = Rp. 25.000,00
    3. Perumahan besar = Rp. 50.000,00
  - b. bangunan sosial:
    1. Bangunan ibadah = Rp. 0,00
    2. Bangunan non ibadah = Rp. 25.000,00
  - c. bangunan usaha:
    1. Industri/pergudangan = Rp. 75.000,00
    2. Perdagangan/perkantoran = Rp. 100.000,00

#### **Pasal 258**

Besarnya retribusi pengawasan tambahan (PRT) sebagaimana dimaksud pada Pasal 254 ayat (3) huruf c adalah perbandingan luas peningkatan pemanfaatan lebih bangunan dan atau perpetakan (LP) dengan luas total bangunan dan atau perpetakan (LT) dikalikan retribusi pengawasan pembangunan (RPP) dikalikan dengan koefisien pemanfaatan lebih atau  $RPT = LP/LT \times RPP \times F$ , sebagaimana tercantum dalam tabel lampiran IV Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 259**

Bangunan yang dilaksanakan sebelum ada izin dikenakan retribusi pengawasan tambahan yang besarnya adalah retribusi pengawasan pembangunan (RPP) dikalikan persentase pembangunan yang telah dilaksanakan, dikalikan koefisien pemanfaatan lebih atau  $RPT = RPP \times \%Pembangunan \times F$ , sebagaimana tercantum dalam lampiran IV Peraturan Daerah ini.

### **Pasal 260**

- (1) Retribusi terhadap pelayanan administrasi perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 254 ayat (3) huruf e dikenakan:
  - a. setiap balik nama atas izin yang telah dikeluarkan dikenakan sebesar 5% dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP), sekurang-kurangnya Rp. 10.000,00;
  - b. setiap pemecahan izin atas izin yang telah dikeluarkan, dikenakan sebesar 10% dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP), sekurang-kurangnya Rp. 10.000,00
  - c. setiap pembuatan salinan izin atas izin yang telah dikeluarkan, dikenakan sebesar 5% dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP) sekurang-kurangnya Rp. 10.000,00
  - d. Setiap pembatalan izin atas permintaan pemohon terhadap izin yang telah diproses oleh Dinas dikenakan retribusi 25% dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP), sekurang-kurangnya Rp. 10.000,00.
- (2) Setiap pencabutan izin akibat kesalahan yang bersangkutan, maka biaya retribusi yang telah dibayar serta dokumen yang dilampirkan oleh pemohon menjadi hak Pemerintah Daerah.

### **Pasal 261**

- (1) Atas pengawasan terhadap bangunan yang telah berdiri dan pengawasan kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 254 ayat (3) huruf d dikenakan retribusi pengawasan bangunan (RPP) sebesar 10% dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP), sekurang-kurangnya Rp. 25.000,00.
- (2) Perpanjangan izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang habis masa berlakunya pada bangunan dengan penggunaan sementara dan atau yang pada bagian tertentu harus diadakan penyesuaian menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, selain dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dikenakan juga retribusi tambahan sebesar 100% dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP) atas bagian yang melanggar.

### **Pasal 262**

- (1) Biaya retribusi pemberian surat izin bekerja perancang, perencana, direksi pengawas dan pengkaji bangunan serta kenaikan golongannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 254 ayat (3) huruf f dikenakan:
  - a. golongan A Rp. 150.000,00 untuk 3 tahun;
  - b. golongan B Rp. 100.000,00 untuk 3 tahun;
  - c. golongan C Rp. 75.000,00 untuk 3 tahun.
- (2) Setiap perpanjangan surat izin bekerja dikenakan biaya retribusi sebesar 50% dari ketentuan sesuai ayat (1) Pasal ini.

## **B A B V**

### **PEMBAYARAN DAN PENETAPAN**

### **Pasal 263**

Setiap wajib retribusi harus membayar retribusi yang terhutang dengan tidak tergantung pada adanya Surat Ketetapan Retribusi.

#### **Pasal 264**

- (1) Jika ternyata retribusi yang terhutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 263 dibayar kurang atau sama sekali tidak dibayar menurut besarnya retribusi, ditetapkan karena jabatan oleh Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuknya, selama belum lewat 3 tahun.
- (2) Retribusi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditambah satu kali dari jumlah retribusi yang kurang atau tidak dibayar.
- (3) Gubernur Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuknya berwenang mengurangi atau membatalkan baik untuk seluruhnya atau sebagian tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini berdasarkan kehilafan atau kelalaian yang dapat dimaafkan.
- (4) Surat Ketetapan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, berlaku ketentuan tentang penagihan retribusi Daerah.

### **B A B VI**

#### **PENAGIHAN**

#### **Pasal 265**

Surat Keterangan Retribusi dan tambahannya merupakan dasar penagihan retribusi.

#### **Pasal 266**

Apabila retribusi yang terhutang pada saat jatuh tempo pembayarannya tidak dibayar atau kurang dibayar, maka atas jumlah retribusi yang tidak dibayar dikenakan denda 50%.

#### **Pasal 267**

Hak untuk melakukan penagihan retribusi termasuk denda administrasi, tambahan, kenaikan dan biaya penagihan gugur setelah lampau 3 tahun dihitung sejak saat terhutangnya retribusi.

#### **Pasal 268**

Tata cara penghapusan piutang retribusi yang diatur dalam Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### **B A B VII**

#### **KEBERATAN**

#### **Pasal 269**

- (1) Wajib retribusi dapat mengajukan keberatan terhadap ketetapan retribusi dalam jangka waktu 3 bulan sejak tanggal penetapan.
- (2) Gubernur Kepala Daerah menetapkan keputusan atas keberatan yang diajukan.

- (3) Apabila dalam jangka waktu 6 bulan Gubernur Kepala Daerah tidak menetapkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.
- (4) Kewajiban untuk membayar retribusi tidak tertunda dengan diajukannya surat keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

## **B A B VIII**

### **PEMBEBASAN**

#### **Pasal 270**

Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pembebasan atau pengurangannya besarnya retribusi sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah ini.

## **B A B IX**

### **KETENTUAN PIDANA**

#### **Pasal 271**

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan selamalamanya 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000,00 dengan atau tidak dengan merampas/menyita alat-alat yang dipergunakan untuk melakukan pelanggaran.
- (2) Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, terhadap pelanggaran dimaksud dapat dikenakan biaya paksaan penegakan hukum seluruhnya atau sebagian.
- (3) Gubernur Kepala Daerah menetapkan pelaksanaan dan besarnya biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini.

## **B A B X**

### **KETENTUAN LAIN**

#### **Pasal 272**

- (1) Selain ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada Pasal 271 Gubernur Kepala Daerah berwenang mengeluarkan perintah untuk membongkar, menyegel dan menghentikan dengan segera pekerjaan dan atau penggunaan atas sebagian atau seluruh bangunan, bangun-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.
- (2) Dalam hal dilakukan pembongkaran secara paksa, biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan.
- (3) Petunjuk pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 273**

Selain ancaman hukuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 271 dan 272, terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenakan tindakan berupa:

- a. pencabutan izin membangun bangunan;
- b. Pencabutan izin untuk menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan;
- c. teguran atau skorsing atau penurunan golongan atau pencabutan izin untuk bekerja perancang, perencana, direksi pengawas, pengkaji dan pemborong.

## **B A B XI**

### **PENGAWASAN**

#### **Pasal 274**

Pengawasan atas pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasional ditugaskan kepada Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota.

## **B A B XII**

### **PENYIDIKAN**

#### **Pasal 275**

- (1) Selain pejabat penyidik umum yang bertugas menyidik tidak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan juga oleh penyidik pegawai negeri sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melaksanakan tugasnya, para pejabat penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini berwenang:
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3) Dalam melakukan tugasnya, penyidik tidak berwenang melakukan penangkapan dan atau penahanan.
- (4) Penyidik membuat berita acara setiap tindakan tentang:
  - a. pemeriksaan tersangka;
  - b. pemasukan rumah;
  - c. penyitaan benda;
  - d. pemeriksaan surat;
  - e. pemeriksaan saksi;
  - f. pemeriksaan di tempat kejadian dan mengirimkan kepada Pengadilan Negeri melalui Penyidik POLRI.

## **B A B XIII**

### **KETENTUAN PERALIHAN**

#### **Pasal 276**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. izin mendirikan bangunan yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi izin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama;
- c. selama belum ditetapkan peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, maka peraturan pelaksanaan yang ada tetap masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

## **B A B XIV**

### **KETENTUAN PENUTUP**

#### **Pasal 277**

Hal-hal yang merupakan pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 278**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Bataviasche Bouwverordening (BBV 1919-1941) sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Daerah tanggal 20 Februari 1953 (Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 25 November 1953 Nomor 94, Tambahan Nomor 61 dan Pasal 20 sampai dengan Pasal 29 Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1985) tentang Retribusi Bidang Pembangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, serta ketentuan lainnya yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

#### **Pasal 279**

Peraturan Daerah ini dapat disebut Peraturan Daerah Bangunan Jakarta.

#### **Pasal 280**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan, agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Jakarta, 26 Agustus 1991

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**SUPARNO WIRYOSUBROTO**

**WIYOGO ATMODARMINTO**

Diundangkan dalam Lembaga Daerah Disahkan oleh Menteri Dalam Negeri  
Khusus Ibukota Jakarta Nomor 23 Tahun dengan Keputusan Nomor 640.31-398  
1992 Seri B Nomor 2 tanggal 26 Mei 1992. Tanggal 19 Mei 1992.

**SEKRETARIS WILAYAH/DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**M. SINURAT, SH  
NIP. 470000199**