

**LEMBARAN DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG**

TAHUN : 1999

TAHUN : 1999



NOMOR : 7

SERI : D

PERATURAN DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG

NOMOR : 14 TAHUN 1998

TENTANG

BANGUNAN DI WILAYAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH TINGKAT II BANDUNG

- Menimbang : a. bahwa ketentuan yang mengatur pelaksanaan membangun di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung masih berdasarkan pada Bouwen Woningverordening (Peraturan Daerah Tentang Pembangunan dan Rumah) yang merupakan produk zaman Belanda, saat ini materinya dirasakan sudah tidak sesuai dengan perkembangan dan kemajuan di bidang teknologi serta tuntutan pesatnya pembangunan fisik di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung.
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada huruf a di atas, serta untuk lebih meningkatkan upaya peningkatan pengawasan dan pengendalian pembangunan demi terciptanya tertib bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung dan untuk memenuhi Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor : 640/691/PUOD tanggal 15 Februari 1983 tentang Tertib Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Bangunan, perlu ditetapkan Peraturan Daerah tentang bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung.
- Mengingat : 1. Undang-undang Gangguan (Hinder Ordonnantie) Staatsblad 1926 Nomor 226 yang telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1940 Nomor 14 dan 450;
2. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar dalam lingkungan Propinsi Jawa Timur/Tengah/Barat dan Daerah Istimewa Yogyakarta (Himpunan Peraturan Negara Tentang Pembentukan Wilayah/Daerah);

3. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 No. 104, Tambahan Lembaran Negara No. 2043);
4. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintah Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1974 No. 38, Tambahan Lembaran Negara No. 3037);
5. Undang-undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Tahun 1974 No. 65, Tambahan Lembaran Negara No. 3046);
6. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 No. 83, Tambahan Lembaran Negara No. 3186);
7. Undang-undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 No. 75, Tambahan Lembaran Negara No. 3318);
8. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 No. 23, Tambahan Lembaran Negara No. 3469);
9. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 No. 24, Tambahan Lembaran Negara No. 3470);
10. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 1992 No. 49, Tambahan Lembaran Negara No. 3480);
11. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 No. 115, Tambahan Lembaran Negara No. 3501);
12. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1997 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 42, Tambahan Lembaran Negara No. 3686);
13. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 68, Tambahan Lembaran Negara No. 3699);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1985 No. 37, Tambahan Lembaran Negara No. 3293);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 tentang Penyerahan sebagian Urusan dibidang Pekerjaan Umum kepada Daerah (Lembaran Negara Tahun 1987 No. 25, Tambahan Lembaran Negara No. 3353);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung (Lembaran Negara Tahun 1987 No. 34, Tambahan Lembaran Negara No. 3358);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Pembangunan Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 No. 7, Tambahan Lembaran Negara No. 3372);

18. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instalasi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 No. 10, Tambahan Lembaran Negara No. 3373);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Tahun 1993 No. 63, Tambahan Lembaran Negara No. 3529);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban. Serta Bentuk Dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1996 No. 69, Tambahan Lembaran Negara No. 3373);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 No. 59, Tambahan Lembaran Negara No. 3660);
22. Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Nomor : PER.01/MEN/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 41/RT/1989 tentang Pengesahan 25 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia Menjadi Standar Nasional;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;
25. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Rumah Susun;
26. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomo : 60/PRT/1992 tentang Persyaratan teknik Pembangunan Rumah Susun;
27. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomo : 63/PRT/1993 tentang Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
28. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 14 Tahun 1989 tentang Garis Sempadan Jalan dan Pengairan;
29. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 20 Tahun 1995 tentang Garis Sempadan Sumber Air;
30. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 12 Tahun 1997 tentang Pembangunan di pinggir Sungai dan Sumber Air;
31. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 4 Tahun 1986 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Dalam Lingkungan Pemerintahan Daerah Kotamadya Daerah tingkat II Bandung;
32. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 4 Tahun 1987 tentang Ketentuan Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran Di Wilayah Kotamadya Daerah tingkat II Bandung;

33. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 10 Tahun 1989 tentang Batas Wilayah Kotamadya Daerah tingkat II Bandung;
34. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 02 Tahun 1992 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Tahun 1991 - 2001;
35. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 08 Tahun 1993 tentang Rumah Susun;
36. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 01 Tahun 1994 tentang Pola Dasar Pembangunan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung 1994/1995 - 1998/1999;
37. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 20 Tahun 1994 tentang Tata Cara Pembuatan, Perubahan dan Pengundangan Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
38. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat II Bandung Nomor 05 Tahun 1996 tentang Ketertiban, Kesehatan dan Keindahan di Wilayah Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG TENTANG BANGUNAN DI WILAYAH KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Daerah adalah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
- b. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
- c. Walikotamadya Kepala Daerah adaah Walikotamadya Kapala Daerah Tingkat II Bandung;
- d. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
- e. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan di lingkungan Pemerintah Daerah;
- f. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan di lingkungan Pemerintah Daerah;

- g. Petugas adalah seseorang atau lebih yang di tunjuk dalam lingkungan Dinas untuk mengawasi pembangunan dan/atau Bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung;
- h. Perencana adalah seseorang atau kelompok orang atau Badan Hukum dan Instansi yang mengerjakan perencanaan bangunan;
- i. Rencana Kota adalah rencana yang di susun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
- j. Lingkungan Perumahan adalah kelompok rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungan;
- k. Lingkungan Bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
- l. Lingkungan Campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan kepentingan dan fungsi yang ditetapkan dalam rencana kota;
- m. Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun adalah tanah dengan batas-batas yang jelas, dimana di atasnya di bangun rumah sederhana tidak bersusun, termasuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman;
- n. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik yang digunakan sebagai sarana kegiatan manusia;
- o. Bangun Bangunan adalah lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusi yang berdiri diatas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya;
- p. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
- q. Rumah adalah suatu ruangan atau suatu gabungan ruang yang berhubungan antara satu sama lain untuk kediaman seseorang atau keluarga;
- r. Bangunan Rumah adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh satu keluarga atau lebih;
- s. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap bagian luar dengan permukaan lantai denah bawah;
- t. Jarak Antara Bangunan-bangunan adalah jarak yang terkecil, diukur antara permukaan-permukaan denah bangunan;
- u. Bangunan Gandengan adalah bangunan-bangunan yang terdiri dari beberapa induk rumah yang bergandengan maksimal 30 M (tiga puluh meter);
- v. Bangun-bangunan Permanen adalah bangun-bangunan yang fondasi, lantai dan dinding diluarnya dibuat dari bahan-bahan permanen;

- w. Dinding Penyekat/Pembatas Ruang adalah komponen yang disusun sehingga berfungsi sebagai penerus gaya dan/atau sebagai pembatas ruang;
- x. Atap adalah komponen-komponen yang disusun sedemikian rupa sehingga dapat berfungsi sebagai pelindung dan secara struktural dapat menerima dan meneruskan beban yang mengenainya;
- y. Ruang Hunian adalah bagian dari bangunan rumah yang digunakan untuk tidur, makan dan kegiatan lain kecuali masak, mandi dan berhajat;
- z. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas umum baik kendaraan maupun orang;
- aa. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya di singkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
- ab. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya di singkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota atau garis diatas permukaan tanah yang pada pendirian bangunan kearah yang berbatasan tidak boleh dilampaui;
- ac. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
- ad. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasr terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- ae. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasr terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- af. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun-bangunan;
- ag. Mendirikan Bangunan adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian dari padanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan;
- ah. Izin mendirikan bangunan adalah Izin yang diterbitkan untuk kegiatan mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB;
- ai. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan PIMB adalah Surat Permohonan untuk memperoleh IMB;
- aj. Izin Pendahuluan Menyeluruh adalah Izin yang dikeluarkan mendahului diterbitkannya IMB untuk melakukan kegiatan mendirikan bangunan;
- ak. Izin Pendahuluan Bertahap/Sebagian adalah Izin yang dikeluarkan mendahului diterbitkannya IMB sampai tahap tertentu atas bagian yang telah memenuhi persyaratan dan merupakan kelanjutan dari Izin Pendahuluan Persiapan;

- al. Izin Pendahuluan Persiapan adalah Izin yang dikeluarkan mendahului diterbitkannya IMB untuk melakukan kegiatan persiapan diantaranya pemugaran lokasi bangunan kerja;
- am. Keterangan Rencana Kota (Advice Planning) adalah petunjuk rencana yang diwujudkan dalam bentuk uraian rencana yang diperlukan sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan fisik;
- an. Keterangan Pengarah Tata Bangunan (Blok Plan) adalah petunjuk rencana yang diwujudkan dalam bentuk uraian pengarah intensitas bangunan, koefisien dan berdasar pada intensitas dan ketinggian bangunan serta sifat lingkungan yang diperlukan sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan fisik;
- ao. Kesatuan Sistem Pembangunan adalah pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan;
- ap. Persyaratan Teknis Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dalam peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
- aq. Persyaratan Administratif Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan IMB, serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
- ar. Struktur Bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan yang lainnya secara struktural menurut suatu sistem, menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ke tanah;
- as. Pintu Kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya digunakan apabila terjadi kebakaran;
- at. 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;
- au. Komponen Struktur Utama adalah bagian-bagian bangunan gedung yang memikul dan meneruskan beban kepondasi;
- av. Komponen Struktur adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul dan/atau meneruskan beban maupun yang tidak;
- aw. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah jaringan dan perlengkapan pada bangunan, bangun-bangunan dan/atau pekarangan yang dipergunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;

- ay. Retribusi Pembangunan adalah biaya yang harus dibayarkan atas pelayanan yang diberikan oleh Daerah;
- az. Badan Hukum adalah badan/lembaga yang pendiriannya telah mendapat pengesahan dari instansi yang berwenang dengan nama dan dalam bentuk apapun seperti koperasi, yayasan Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah.

BAB II

KETENTUAN ADMINISTRASI

BAGIAN KESATU

Kewenangan

Pasal 2

- (1) Walikotamadya Kepala Daerah berwenang menerbitkan izin, menetapkan sifat dan jenis izin.
- (2) Walikotamadya Kepala Daerah berwenang memerintahkan penghentian, penutupan kegiatan pembangunan, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan, dan/atau memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti :
 - a. menghentikan atau menutup kegiatan didalam suatu kegiatan pembangunan yang dinilai belum sesuai ketentuan, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
 - b. memerintahkan Pemilik pekarangan untuk meninggikan merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
 - c. memerintahkan pemilik bangunan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
 - d. memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;
 - e. memerintahkan menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan dan pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh Pemilik bangunan atau lahan.
- (3) Walikotamadya Kepala Daerah berwenang untuk menetapkan :
 - a. Pembebasan / pembatalan peruntukan tanah yang telah habis batas waktunya, dimana peruntukan tersebut belum dilaksanakan;
 - b. Ketentuan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan;
 - c. Bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur Indonesia, dan ciri khas daerah atau langgam arsitektur khusus atau tertentu.

Pasal 3

- (1) Walikotamadya Kepala Daerah Berwenang menetapkan :
 - a. prosedur dan persyaratan penampilan bangunan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangunan-bangunan;
 - b. fungsi sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan pemeliharaan prasarana atau saran lingkungan kota demi kepentingan umum;
 - c. kebijakan teknis pengaturan lahan yang digunakan untuk kantung parkir kendaraan, kantung perbelanjaan (shopping mall), dan simpul-simpul jalur jalan.
- (2) Walikotamadya Kepala Daerah atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan/atau bangunan.

BAGIAN KEDUA

Perizinan

Pasal 4

- (1) Setiap kegiatan membangun, penggunaan dan kelayakan huni bangunan di Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, wajib :
 - a. memiliki izin dari Walikotamadya Kepala Daerah;
 - b. memenuhi segala ketentuan yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
- (2) Permohonan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini diajukan secara tertulis kepada Walikotamadya Kepala Daerah.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini harus sudah diterima keputusannya oleh Pemohon paling lambat 3 (tiga) bulan sejak tanggal pengajuan apabila telah memenuhi semua persyaratan administrasi dan teknis.
- (4) Apabila telah lewat waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3), permohonan izin dianggap dikabulkan.

Pasal 5

- (1) Izin dapat ditangguhkan apabila Pemohon tidak melengkapi persyaratan dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Keputusan penangguhan izin disertai alasannya diberitahukan secara tertulis kepada Pemohon dalam jangka selambat-lambatnya waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal permohonan diterima.
- (3) Permohonan izin dapat ditolak melalui pemberitahuan kepada Pemohon apabila tidak memenuhi persyaratan sebagaimana ditentukan pada ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu 12 (dua belas) bulan sejak tanggal penangguhan.

Pasal 6

Walikotamadya Kepala Daerah dapat menolak permohonan izin apabila :

- a. berdasarkan ketentuan yang berlaku akan melanggar ketertiban umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- b. kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan dan/atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- c. tanah/tempat bangunan yang akan didirikan termasuk direncanakan penggunaannya untuk kepentingan umum;
- d. tidak memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan standar teknis yang berlaku;

Pasal 7

- (1) Walikotamadya Kepala Daerah dapat membekukan izin apabila ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan atau membela diri terhadap keputusan pembekuan izin.

Pasal 8

- (1) Walikotamadya Kepala Daerah dapat mencabut izin apabila :
 - a. izin yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan Pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar oleh putusan pengadilan;
 - b. adanya pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan bangunan yang menyimpang dari ketentuan dan persyaratan yang tercantum dalam izin;
 - c. dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan ternyata terdapat suatu keharusan yang berdasarkan peraturan/ketentuan yang tidak dipenuhi;
 - d. pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut.
- (2) Pencabutan izin diberikan secara tertulis kepada Pemegang izin dengan disertai alasan.
- (3) Pemegang izin diberikan kesempatan untuk membela diri atas pencabutan izin sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dengan mengemukakan alasan keberatannya dan ditujukan kepada Walikotamadya Kepala Daerah melalui Kepala Dinas selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal pencabutan.

Pasal 9

- (1) Izin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal penetapan belum di mulai kegiatan pembangunannya, atau dilaksanakan tetapi hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan disertai alasan secara tertulis dari Pemegang.

- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

BAGIAN KETIGA

Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Paragraf I

Persyaratan Pengajuan Permohonan

Pasal 10

- (1) Setiap Pemohon untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan wajib mengajukan Surat Permohonan.

- (2) Pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini untuk bangunan rumah tinggal wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Mengisi formulir dengan melampirkan :
 - a. tanda bukti pemilikan tanah;
 - b. salinan Akta Pendirian untuk Pemohon Badan Hukum;
 - c. surat Pernyataan/Surat Perjanjian penggunaan tanah bagi Pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
 - d. Surat Kuasa Pengurusan apabila dikuasakan;
 - e. Izin Rencana penggunaan tanah dan/atau Arahan Teknis Pemanfaatan Ruang Kota;
 - f. Gambar Rencana Teknis Bangunan dengan skala 1 : 100;
 - g. Gambar dan perhitungan Konstruksi Beton/Baja apabila bertingkat;
 - h. Gambar instalasi listrik, air minum, air kotor, dan instalasi lainnya;
 - i. Persyaratan-persyaratan lainnya yang dipandang perlu.

2. Membayar retribusi.

- (3) Pengajuan mendirikan Izin mendirikan bangunan sebagaimana di maksud pada ayat (1) Pasal ini untuk bangunan bukan rumah tinggal wajib memenuhi persyaratan sebagai berikut :

1. Mengisi formulir dengan melampirkan :
 - a. tanda bukti pemilikan tanah;
 - b. salinan Akta Pendirian untuk Pemohon Badan Hukum;
 - c. surat Pernyataan/Surat Perjanjian penggunaan tanah bagi Pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya;
 - d. Surat Kuasa Pengurusan apabila dikuasakan;
 - e. Izin Rencana penggunaan tanah dan/atau Arahan Teknis Pemanfaatan Ruang Kota;
 - f. Gambar Rencana Teknis Bangunan dengan skala 1 : 100;
 - g. Gambar dan perhitungan Konstruksi Beton/Baja apabila bertingkat;
 - h. Gambar instalasi listrik, air minum, air kotor, dan instalasi lainnya;
 - i. Hasil penelitian tanah untuk bangunan besar dan/atau terletak didaerah yang struktur rawan bertingkat sebanyak 3 (tiga) set;
 - j. Persyaratan-persyaratan lainnya yang di pandang perlu.

2. Membayar retribusi.

Pasal 11

Berkas permohonan yang telah memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud pada Pasal 10 dapat di terima dengan disertai tanda penerimaan Permohonan.

Pasal 12

- (1) Dinas melakukan penelitian lebih mendalam mengenai masalah rencana arsitektur, konstruksi dan instalasi terhadap setiap Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) untuk bangunan bertingkat dan/atau bangunan besar.
- (2) Apabila dari hasil penelitian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini terdapat kekurangan, maka Pemohon/Perencana akan diberitahukan/dipanggil untuk melengkapinya.

Paragraf 2

Izin Pendahuluan

Pasal 13

- (1) Dinas dapat mengeluarkan Izin Pendahuluan Menyeluruh atas permintaan Pemohon terhadap :
 - a. bangunan rumah tinggal sampai dengan 2 (dua) lantai;
 - b. bangunan rumah tinggal yang memerlukan penelitian rencana arsitektur secara khusus (antara lain dengan pemugaran);
 - c. bangunan bukan rumah tinggal sampai dengan 2 (dua) lantai dan dibebaskan dari perhitungan konstruksi;
 - d. bangunan bukan rumah tinggal dengan bentang konstruksi sampai dengan 18 M (delapan belas meter);
 - e. penjelasan tentang bangunan 2 (dua) lantai yang dibebaskan dari perhitungan konstruksi.
- (2) Dinas dapat mengeluarkan Izin Pendahuluan Persiapan atas Permintaan Pemohon terhadap :
 - a. bangunan bukan rumah tinggal bertingkat atau tidak bertingkat yang memerlukan rencana konstruksi;
 - b. bangunan yang bukan rumah tinggal yang memerlukan rencana instalasi dan perlengkapan bangunan;
 - c. penjelasan tentang lingkup pekerjaan persiapan.
- (3) Dinas dapat mengeluarkan Izin Pendahuluan Bertahap/Sebagian atas permintaan Pemohon terhadap :
 - a. bangunan bukan rumah tinggal bertingkat atau tidak bertingkat yang memerlukan rencana konstruksi;
 - b. bangunan yang bukan rumah tinggal yang memerlukan rencana instalasi dan perlengkapan bangunan;

- (4) Izin Pendahuluan sebagaimana dimaksud pasal ini disertakan kepada Pemohon setelah membayar uang muka sebesar 80% (delapan puluh persen) dari jumlah retribusi pembangunan yang diperkirakan oleh Dinas.
- (5) Izin Pendahuluan hanya bersifat sementara dan tidak merupakan izin tetap.
- (6) Untuk Permohonan Izin Mendirikan Bangunan Pendahuluan Bertahap (PIMB-PB) yang telah memenuhi syarat, diadakan perhitungan retribusi bangunan.

Pasal 15

Pemohon dapat menerima izin Pendahuluan yang diterbitkan setelah ada rekomendasi dari petugas.

Pasal 16

Kegiatan pelaksanaan pembangunan dapat dimulai setelah terbit Izin Pendahuluan.

Paragraf 3

Pengambilan Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 17

- (1) Pengambilan IMB dilakukan setelah berakhir jangka waktu sebagaimana yang ditetapkan dan memenuhi kewajiban pelunasan retribusi.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah pelunasan retribusi dan pengambilan Tanda Bukti Pembayaran (asli) uang muka retribusi.

Paragraf 4

Batas Waktu Penyelesaian IMB

Pasal 18

Jangka waktu proses penyelesaian Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) yang telah memenuhi semua persyaratan sebagaimana di maksud dalam Pasal 10, ditetapkan sebagai berikut :

1. Bangunan Rumah Tinggal :
 - a. bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai adalah 19 (sembilan belas) hari;
 - b. bangunan yang memerlukan penelitian rencana arsitektur secara khusus adalah 30 (tiga puluh) hari dan bangunan lebih dari 2 (dua) lantai;
2. Bangunan Bukan Rumah Tinggal :
 - a. bangunan sampai dengan 2 (dua) lantai adalah 19 (sembilan belas) hari;
 - b. bangunan dengan bentang sampai dengan 18 meter adalah 19 (sembilan belas) hari;

- c. bangunan bertingkat 2 (dua) lantai yang dibebaskan dari perhitungan konstruksi adalah 36 (tiga puluh enam) hari;
- d. bangunan yang bertingkat atau yang tidak bertingkat yang memerlukan rencana konstruksi adalah 36 (tiga puluh enam) hari;
- e. bangunan yang memerlukan rencana instalasi dan perlengkapan adalah 42 (empat puluh dua) hari;
- f. bangunan bertingkat diatas 3 (tiga) atau dengan luas M2;
- g. bangunan khusus/tertentu.

BAGIAN KEEMPAT

Pengendalian Pembangunan dan Bangunan

Paragraf 1

Tertib Pembangunan dan Bangunan

Pasal 19

- (1) Dalam mendirikan atau memperbaharui bangunan seluruhnya atau sebagian bangunan, tidak boleh melanggar Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang telah ditetapkan dalam rencana kota;
- (2) Dinas dapat menetapkan Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang bersifat sementara terhadap permohonan bangunan yang berada di lokasi yang belum mempunyai GSB;
- (3) Garis Sempadan Bangunan (GSB) yang disyaratkan dalam izin membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini ditandai dengan patok oleh Dinas.

Pasal 20

Kegiatan yang tidak memerlukan izin adalah :

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa sehingga tidak merubah bentuk arsitektur bangunan;
- b. Mendirikan kandang pemeliharaan binatang yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan atau bangunan-bangunan di halaman belakang dengan isi tidak lebih dari 12 m³ (dua belas meter kubik);
- c. Perbaikan-perbaikan lainnya yang ditentukan oleh Walikota/kepala Daerah;
- d. Bangunan tertentu misalnya bangunan militer, bangunan berdiri sendiri di bawah tanah ketentuan perizinan diatur tersendiri.

Pasal 21

Bangunan tertentu berdasarkan letak, bentuk, ketinggian dan penggunaannya wajib dilengkapi dengan peralatan yang berfungsi sebagai pengamanan terhadap lalu lintas darat.

Paragraf 2

Pengendalian Rancangan dan Rencana Bangunan

Pasal 22

- (1) Setiap perancangan dan perencanaan bangunan wajib memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, serta wajib mempertimbangan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan dan penanggulangan kebakaran.
- (2) Perancangan dan perencanaan bangunan harus dilakukan oleh ahli yang memiliki Surat Izin Bekerja Perencanaan sesuai bidangnya masing-masing, yaitu meliputi :
 - a. site plan dan lansekap;
 - b. perancang arsitektur bangunan;
 - c. perancangan struktur bangunan;
 - d. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan;
 - e. geologi tata lingkungan.

Pasal 23

- (1) Dalam setiap perancangan dan perencanaan bangunan, Pemilik bangunan harus menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) Pasal 22;
- (2) Apabila terjadi penggantian ahli dalam perancangan dan/atau perencanaan bangunan, Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas.

Pasal 24

- (1) Gambar rancangan dan rencana bangunan terdiri dari :
 - a. gambar site plan (tata letak bangunan dan tanaman);
 - b. gambar rancangan arsitektur;
 - c. gambar dan perhitungan struktur;
 - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan;
 - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
- (3) Rencana penggunaan bahan finishing, interior atau eksterior harus jelas letak bentuk dan ukurannya, sesuai petunjuk teknis Dinas.

Pasal 25

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat dilingkungannya, sesuai petunjuk teknis Dinas.

- (2) Walikotamadya Kepala Daerah menetapkan lebih lanjut, ketentuan teknis tentang perletakan bangunan serta teknis perubahan bangunan, berikut bentuk dan karakter/tata rupa serta kaidah perancangan kota.

Paragraf 3

Pengendalian Pelaksanaan Bangunan

Pasal 26

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun wajib mengikuti persyaratan yang tercantum dalam Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Dalam pelaksanaan kegiatan membangun wajib dijaga keamanan, keselamatan fisik bangunan dan keamanan lingkungan.
- (3) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana di maksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 27

Segala kerugian pihak lain yang timbul akibat pelaksanaan kegiatan membangun, kerusakan fisik lingkungan, menjadi beban dan tanggung jawab pelaksana dan/atau Pemilik Bangunan.

Paragraf 4

Pengendalian Penggunaan Bangunan

Pasal 28

- (1) Setiap bangunan wajib memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan dan kesehatan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan.
- (2) Setiap bangunan yang telah selesai di bangun sebelum dipergunakan terlebih dahulu harus mempunyai Izin Penggunaan Bangunan.

Pasal 29

Walikotamadya Kepala Daerah menetapkan berlakunya Izin Penggunaan Bangunan dengan memperhatikan sifat keputusan Izin Mendirikan Bangunan.

Pasal 30

Setiap perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan harus mendapat izin dari Walikota Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.

Pasal 31

Walikotamadya Kepala Daerah dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan yang tidak memenuhi persyaratan pemanfaatan atau penggunaannya dan keselamatan bangunan.

BAGIAN KELIMA

Pemeliharaan Bangunan, Bangunan-bangunan, dan Pekarangan

Pasal 32

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan wajib dipelihara sehingga dapat selalu dipergunakan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian khusus, wajib dilaksanakan oleh teknisi terampil sesuai dengan bidangnya.
- (3) Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 33

- (1) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan yang menurut Walikotamadya Kepala Daerah tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan, berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.
- (2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini wajib dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

Pasal 34

Walikotamadya Kepala Daerah dapat memberi kelonggaran teknis pada pembaharuan seluruh atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut akan membuat keadaan lingkungan yang lebih baik.

Pasal 35

Walikotamadya Kepala Daerah dapat memerintahkan kepada Pemilik atau Penghuni bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau seluruhnya, jika menurut pendapat petugas yang ditunjuk, bangunan yang bersangkutan di pandang tidak memenuhi syarat keselamatan bangunan baik secara teknis maupun estetika lingkungan.

Pasal 36

- (1) Walikotamadya Kepala Daerah dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak huni atau tidak memenuhi kelayakan penggunaan.
- (2) Walikotamadya Kepala Daerah dapat memerintahkan Penghuni untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu tertentu.
- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini tidak dilaksanakan oleh Penghuni atau Pemilik, pelaksanaan pengosongan dan/atau pembongkaran dilakukan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.
- (5) Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak layak huni atau digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

Pasal 37

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

Pasal 38

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

BAGIAN KEENAM

Izin Penggunaan Bangunan (IPB)

Pasal 39

Izin Penggunaan Bangunan adalah izin yang harus dimiliki Pemilik Bangunan sebelum bangunan tersebut dipergunakan.

Pasal 40

Izin Penggunaan Bangunan hanya akan dikeluarkan bilamana pelaksanaan pembangunan di lapangan benar-benar telah sesuai dengan IMB, dan tidak terjadi penyimpangan terhadap ketentuan yang telah ditetapkan di dalam IMB penilaian terhadap kelaikan bangunan dilakukan oleh Tim Uji Kelaikan terdiri dari unsur instansi terkait yang ditetapkan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

BAB III

KETENTUAN ARSITEKTUR LINGKUNGAN DAN BANGUNAN

BAGIAN KESATU

Persyaratan Arsitektur lingkungan

Pasal 41

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan dan perpetakan yang diatur dalam rencana kota dan memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.
- (2) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum, dengan ketentuan menurut kebutuhan dan memenuhi pertimbangan teknis.
- (3) Penempatan bangunan-bangunan tidak boleh mengganggu ketertiban umum, lalu lintas, prasarana kota dan pekarangan, bentuk arsitektur bangunan dan lingkungan, serta harus memenuhi kekuatan struktur dan memiliki unit pengolahan limbah yang memenuhi persyaratan.

Pasal 42

- (1) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan mudahnya upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Pengecualian tata letak dalam ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

Pasal 43

- (1) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menentukan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi setiap pekarangan kosong atau yang sedang di bangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan tetap memperhatikan ketentuan yang berlaku.
- (2) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menentukan ketentuan khusus tentang suatu lingkungan bangunan maupun ruang terbuka (open space) yang terlarang untuk membuat batas fisik atau pagar pekarangan.

Pasal 44

Pada bangunan tertentu Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menentukan suatu bagian lantai bangunan untuk kepentingan umum.

Pasal 45

- (1) Pada bangunan yang menurut peraturan yang berlaku dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan, harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan.

- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah maupun buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, limbah atau buangan yang harus terlebih dahulu diolah sebelum dibuang ke saluran umum.

Pasal 46

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

Pasal 47

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan 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) Penggabungan dan pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui.

Pasal 48

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

Pasal 49

- (1) Sisi pekarangan minimum 3 (tiga) meter.
- (2) Salah satu pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 (tiga) meter, untuk jalan pekarangan ditentukan 4-5 (empat sampai dengan lima) meter.
- (3) Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum, jarak minimal 5 (lima) meter dari persimpangan jalan, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

Pasal 50

- (1) GSB ditetapkan dengan rencana kota.
- (2) Ketentuan tentang perletakan bangunan terhadap GSB, diatur oleh Dinas dengan memperhatikan keserasian, kemandan dan arsitektur bangunan.

Pasal 51

- (1) Untuk membangun bangunan layang di atas jalan umum, saluran dan/atau sarana lainnya wajib terlebih dahulu mendapat izin dari Walikotaamadya Kepala Daerah.

- (2) Bangunan layang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang dan barang, merusak prasarana jaringan kota maupun sarana kota, juga tidak mengganggu arsitek lingkungan.
- (3) Untuk membangun bangunan di bawah tanah yang melintasi sarana kota harus mendapat izin Walikotamadya Kepala Daerah dan wajib memenuhi persyaratan:
 - a. tidak untuk digunakan sebagai tempat tinggal;
 - b. tidak mengganggu prasarana jaringan kota dan sarana kota yang ada;
 - c. penghawaan dan pencahayaannya harus memenuhi persyaratan kesehatan;
 - d. struktur bangunan harus dapat menopang kegiatan yang ada di atasnya;
 - e. tidak memperlemah daya dukung kondisi tanah yang ada;
 - f. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

Pasal 52

Untuk mendapat izin dari Walikotamadya Kepala Daerah, bangunan yang dibangun diatas atau di dalam air harus memenuhi persyaratan :

- a. sesuai dengan rencana kota ;
- b. aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
- c. penggunaannya tidak mengganggu fungsi utama dan keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan disekitarnya 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 diatas air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan bagi pemakai bangunan.

Pasal 53

- (1) Pada ruang bebas saluran udara tegangan tinggi (SUTT) dan saluran udara ekstra tinggi (SUET) harus bebas dari kegiatan orang, bangunan dan pepohonan.
- (2) Walikotamadya Kepala Daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberikan kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan, KDB dan KLB dan keamanan terhadap bangunan.
- (3) Ketinggian bangunan pada kawasan keselamatan penerbangan, harus memenuhi persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan (BKOP).
- (4) Pada kawasan kebisingan jenis bangunan harus sesuai dengan persyaratan kawasan kebisingan.

Pasal 54

Setiap Perencanaan bangunan harus memperhatikan :

- a. bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya, dan arsitektur khas daerah Jawa Barat;
- b. bentuk sistem pola, penampilan bangunan yang berciri khas dan dilestarikan disekitarnya;
- c. mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas;
- d. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dikawasan tersebut jika telah ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 55

- (1) Tinggi rendah (peil) pekarangan tidak boleh merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.
- (2) Ketinggian ambang terbawah atap pada kawasan pinggir jalan wajib disesuaikan/diseragamkan dengan bangunan disekelilingnya.

Pasal 56

- (1) Bagi kawasan yang belum mempunyai rencana teknis ruang kota, Walikotamadya Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun untuk jangka waktu sementara pada daerah tersebut.
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan rencana teknik ruang kota, maka bangunan tersebut harus sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan.

Pasal 57

Walikotamadya 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.

Pasal 58

- (1) Lingkungan bangunan pada kawasan yang rencana kotanya belum dapat diterapkan, 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 digunakan 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 terhadap fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

Pasal 59

- (1) Atap bangunan dalam lingkungan bangunan yang letaknya berdekatan dengan bandar udara tidak boleh dibuat dari bahan yang menyilaukan.
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.
- (3) Tata letak jenis bangunan dalam lingkungan bandar udara harus sesuai dengan peruntukan kawasan kebisingan, serta dilengkapi dengan sarana penanggulangan kebisingan.

Pasal 60

Setiap perancang arsitektur lingkungan harus memperhatikan rancangan kebutuhan sarana dan prasarana yang memenuhi standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 61

- (1) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lingkungan sebagai kawasan bencana, kawasan keselamatan penerbangan, kawasan kebisingan, kawasan banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada kawasan bencana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan tata cara membangun, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Pada kawasan lintasan penerbangan Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menetapkan larangan membangun atau menetapkan ketinggian bangunan dengan mempertimbangkan keselamatan penerbangan maupun kebisingan.

Pasal 62

- (1) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai kawasan tertutup dalam jangka waktu tertentu dan/atau membatasi, melarang membangun bangunan dikawasan tersebut.
- (2) Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, dibebaskan dari izin untuk diperbaiki dengan syarat penggunaannya terbatas hanya untuk memenuhi kebutuhan darurat.
- (3) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menentukan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, sebagai kawasan peremajaan kota.

- (4) Walikotamadya Kepala Daerah dapat menentukan bukan pada suatu kawasan (public open space), karena kebutuhan baik visual maupun sebagai ruang kota.

BAGIAN KEDUA

Persyaratan Arsitektur Bangunan

Paragraf 1

Persyaratan Tata Ruang

Pasal 63

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup tata ruang letak bangunan 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 64

Tata letak bangunan di dalam suatu tapak harus memenuhi ketentuan tentang jarak bebas, dengan memperhatikan jenis peruntukan dan ketinggian bangunan, kondisi fisik (kemiringan lahan), zonasi (blok plan), pola sirkulasi, dan garis koordinasi antar bangunan.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan : aspek fungsional bangunan, aspek keselamatan, keamanan, kesehatan, keindahan, aspek ketinggian bangunan, dan ciri khas daerah atau arsitektur khusus yang ada dikawasan tertentu.
- (2) Suatu bangunan yang memiliki beberapa ruangan dimungkinkan untuk penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis.
- (3) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya.
- (4) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan yang terpisah maupun sebagai satu kesatuan, harus dapat memenuhi fungsi ruang dan memenuhi persyaratan keselamatan kesehatan dan keamanan bangunan.

Pasal 66

- (1) Penambahan lantai dan/atau tingkat pada suatu bangunan hanya dapat dilakukan bila masih memenuhi batas ketinggian yang ditetapkan dalam rencana kota dan tidak melebihi KLB.
- (2) Penambahan lantai dan/atau tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus memenuhi kebutuhan parkir serta serasi dengan lingkungannya.

Paragraf 2

Persyaratan Tata Ruang Luar Bangunan

Pasal 67

Ruang terbuka diantara GSJ dan GSB harus digunakan sebagai ruang terbuka hijau dan/atau lahan peresapan air hujan.

Pasal 68

Tata cara dan persyaratan membangun pada kawasan-kawasan yang rencananya belum dapat diterapkan ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 69

Bagian atau unsur bangunan yang dapat terletak di depan Garis Sempadan Bangunan adalah :

- a. Detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur, dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan, dibangun bersifat non permanen;
- b. Detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan, dalam bentuk tidak menonjol dan berada di bawah tanah;
- c. Unsur bangunan yang dipergunakan sebagai saran sirkulasi, dibangun non permanen dan tidak menonjol (dibangun khusus).

Pasal 70

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

Pasal 71

Pada bangunan renggang jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang di tetapkan minimal 4 m (empat meter) pada lantai dasar sesuai dengan persyaratan visual, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas diatas di tambah 0,5 m (nol koma lima meter), kecuali untuk bangunan rumah tinggal.

Pasal 72

- (1) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas.
- (2) Walikotamadya Kepala Daerah dapat menetapkan pola dan/atau detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk keseragaman ketinggian level, perubahan dan/atau penambahan bangunan.

Pasal 73

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah teratur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan jarak bebas samping kiri dan kanan.
- (2) Jarak bebas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, untuk membangun induk Rumah Tinggal/Induk ditetapkan 8 m (delapan meter) untuk sepanjang sisi samping pekerangan, dan untuk bangunan turutannya jarak bebas ditetapkan 2 m (dua meter).
- (3) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan dari samping kiri dan kanan.
- (4) Untuk pencahayaan dan penghawaan pada bagian belakang ruang diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 4 m² (empat meter persegi)

Pasal 74

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat jarak bebas belakang harus mengikuti ketentuan ayat (2) Pasal 73.
- (2) Ketebalan bangunan rumah tinggal dan bukan rumah tinggal maksimal 10 m (sepuluh meter).
- (3) Pada setiap jarak 200 m (dua ratus meter) dibuat pembukaan (pelebaran) space masuk non visual (non-lorong), sesuai dengan batas pencapaian jalan kaki.

Pasal 75

Pada bangunan rapat setiap kelipatan maksimal 15 m (lima belas meter) ke arah dalam harus disediakan ruang terbuka untuk pengawasan dan pencahayaan alami dengan jarak sekurang-kurangnya 6 m (enam meter) dan tetap memenuhi KDB yang berlaku.

Pasal 76

- (1) Untuk bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 m (enam meter), jarak bebas samping kiri dan samping kanan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter).
- (2) Jarak bebas belakang sepanjang sisi panjang belakang minimal 5 m (lima meter) dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (3) Untuk bangunan industri dan gudang yang tinggi yang tampak lebih dari 6 m (enam meter) jarak bebasnya minimal $\frac{1}{2}$ x tinggi sesuai ketentuan pada Peraturan Daerah ini.

Pasal 77

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

- a. dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, 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 dan atau berlubang, 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 miniar setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Pasal 78

Dalam hal 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 79

- (1) Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas.
- (2) Apabila dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat pada ketinggian 1,8 m (satu koma delapan meter) dari permukaan lantai yang bersangkutan atau bukan penuh apabila dinding-dinding atas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 m (satu koma delapan meter) di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.
- (4) Pada pagar batas halaman yang menghadap ke lingkungan/jalan umum, tidak boleh tertutup, harus transparan, paling tinggi 1,5 m (satu koma lima meter) dari peil/muka tanah.

Pasal 80

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya akan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, Pemohon Izin wajib memenuhi persyaratan :
 - a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum, jalan kereta api dan bangunan lain sekitarnya;
 - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter) dimana ruang terbuka pada pintu yang kuat dan diberi papan peringatan “Dilarang Masuk”;

- c. bangunan yang didirikan tersebut diatas harus terletak jarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari batas-batas pekarangan 10 m (sepuluh meter) dari bangunan lainnya;
 - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (2) Bangunan yang menurut fungsinya digunakan untuk menyimpan dan/atau memproduksi (2) bahan radio aktif, bahan beracun, bahan mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, pemilik/pemakai bangunan wajib menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

Pasal 81

Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut :

- a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar, dihitung dari as dinding, kolom;
- b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang tersebut, di hitung penuh 100% (seratus persen);
- c. luas lantai ruangan bertatap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang di hitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
- d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) maka luas mendatar sampai kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- e. luas lantai ruang yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m diatas lantai ruang di hitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100% (seratus persen);
- 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 dalam perhitungan seperti luas lantai di atas tanah;
- h. luas lantai bangunan tidak beratap yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam KLB asal tidak melebihi 50 % (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya perhitungan 50 % (lima puluh persen) terhadap KLB;
- i. lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150 % (seratus lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan.

Pasal 82

- (1) Ramp dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSJ.

- (3) Luas maksimal ruang bawah tanah $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari luas persil.
- (4) Perhitungan maksimal luas ruang bawah tanah tidak boleh melebihi batas persil tanah lokasi, dengan batas sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) dari Garis Pagar Rencana.

Pasal 83

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang, arsitektur bangunannya dan ketinggian bangunan sekelilingnya atau kelipatannya, disertai penyesuaian unsur arsitektur dengan bagian bangunan sekelilingnya (garis, bidang, overstek).
- (2) Bentuk, sistem pola, penampilan bangunan baru yang berdampingan dengan bangunan yang berciri khas dan dilestarikan, harus serasi dengan bangunan termaksud, dan wajib mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas.
- (3) Apabila jarak vertikal dari lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.
- (4) Mezanine yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (5) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan sejenisnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini.

Pasal 84

- (1) Untuk bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 m (dua belas meter).
- (2) Walikotamadya Kepala Daerah menetapkan pengecualian sebagaimana dimaksud ketentuan pada ayat (1) Pasal ini, bagi bangunan-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, memakai detail atau ornamen tertentu.

Pasal 85

- (1) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan.
- (2) Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpetakan, maka tinggi lantai dasar ditetapkan oleh Dinas.

Pasal 86

Apabila dilakukan perubahan atau penambahan bangunan rumah tinggal kopel, maka wajib diperhatikan kaidah-kaidah arsitektur bangunan serta memperhatikan petunjuk teknis dari Dinas.

Pasal 87

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

Pasal 88

Bangunan yang menggunakan bahan kaca pantul pada tampak bangunannya, maka sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24 % (dua puluh empat persen).

Pasal 89

- (1) Dalam membangun bangunan rapat wajib memperhatikan :
 - a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui dinding bangunan utama atau batas pekarangan;
 - b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) dari batas pekarangan, dan melebihi batas pondasi utama GSB tidak boleh melebihi pondasi utama.
- (2) Perbaikan atau perombakan pada bangunan rapat yang semula menggunakan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

Pasal 90

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai dengan jumlah kebutuhan.
- (2) Penyediaan parkir dipekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan.
- (3) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan di tetapkan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

Pasal 91

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai batas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (2) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,50 m (dua koma lima puluh meter) diatas permukaan tanah pekarangan, serta disesuaikan dengan pagar disekelilingnya.

- (3) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, harus tembus pandang, kecuali untuk bagian bawahnya maksimal setinggi 50 cm (lima puluh senti meter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.

Pasal 92

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

BAGIAN KETIGA

Persyaratan Ruang Dalam Bangunan

Paragraf 1

Fungsi, Luas dan Tinggi Ruang

Pasal 93

- (1) Bangunan tempat tinggal minimal harus 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 penghuninya.
- (3) Ukuran luas lantai ruangan pada bangunan kelas I, II, dan flat untuk bangunan-bangunan Rumah Tinggal sekurang-kurangnya :
 - a. untuk satu ruang kediaman 15 M² (lima belas meter persegi);
 - b. untuk dua ruangan kediaman 18 M² (delapan belas meter persegi);
 - c. untuk setiap ruangan kediaman selanjutnya ditambah masing-masing 6 M² (enam meter persegi);
 - d. bangunan kelas I, kecuali flat ukuran luas lantai untuk setiap ruang kediaman sekurang-kurangnya 6 M² (enam meter persegi).

Pasal 94

Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan kriteria kelas I, II, III, sekurang-kurangnya 2,40 m, sedangkan titik terendah tidak kurang dari 1,75 m.

Pasal 95

Tinggi ruang minimum pada bangunan kelas IV, V, VI dan VII, jika langit-langitnya miring maka tinggi rata-rata sekurang-kurangnya 2,70 m (dua koma tujuh puluh meter) kecuali :

- a. Pada kasau-kasau miring bangunan terendah 2,40 m (dua koma empat puluh meter);
- b. Pada bangunan dengan gangguan asap (penggorengan, pengasapan) tinggi ruang maksimum 3,50 m (tiga koma lima puluh meter);
- c. Dalam hal luar biasa, Walikotamadya Kepala Daerah berwenang untuk menentukan ketentuan tinggi ruang minimum yang lebih besar;
- d. Untuk bangunan kelas VIII, Walikotamadya Kepala Daerah berwenang untuk menentukan ketentuan yang lebih lanjut.

Pasal 96

Permukaan atas dari lantai denah bawah yang padat, harus ada sekurangnyanya 10 cm (sepuluh senti meter) dari atas titik berbatasan yang paling tinggi dari pekarangan yang sudah disiapkan, atau sekurang-kurangnya 25 cm (dua puluh lima senti meter) di atas titik yang paling tinggi dari sumbu jalan yang berbatasan.

Pasal 97

Kamar Mandi dan Kakus sekurang-kurangnya memiliki luas 2,10 m² (dua koma sepuluh meter persegi).

Paragraf 2

Pencahayaan dan Pembaharuan Udara

Pasal 98

Ruang kediaman dan ruang suci tertutup harus mempunyai lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar yang luas, bersih, dan bebas rintangan.

Paragraf 3

Perlengkapan Ruang

Pasal 99

- (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, dan/atau penambahan, tidak boleh 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 keluar.

Pasal 100

- (1) Bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang lainnya untuk kebutuhan karyawan.
- (2) Bangunan pabrik sekurang-kurangnya 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 serta saluran buangan yang memenuhi syarat dan areal parkir yang 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 Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 101

Setiap ruang dalam harus menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela atau pintu yang dapat di buka secara otomatis dan langsung berbatasan dengan udara luar, yang persyaratannya akan ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Paragraf 4

Persyaratan Unsur dan Perlengkapan Bangunan

Pasal 102

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

Pasal 103

Pada lantai dan dinding yang berfungsi sebagai penahan api dilarang di buat lubang kecuali dilengkapi dengan alat penutup yang memenuhi syarat tahan api.

Pasal 104

Pada ruang sinar x, ruang radio aktif dan ruang sejenis dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi, harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

Pasal 105

Walikotamadya Kepala Daerah menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penyandang cacat.

Pasal 106

Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan/atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai dan tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain harus mempunyai jalan keluar yang dilengkapi tangga.

Pasal 107

- (1) Setiap tangga kedap asap berada di luar bangunan luasnya minimal 10 m² (sepuluh meter persegi) dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisinya dengan tinggi minimal 1,20 m (satu koma duapuluh meter)
- (2) Setiap tangga kedap asap diluar bangunan dapat mempunyai lobi yang luas permukaan lantai lobi lebih dari luas penampang melintang tangga.

Pasal 108

- (1) Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 (lima) lantai ke atas, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas hanya *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.
- (2) Letak tangga harus memenuhi jarak jangkauan maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dari kawasan kegiatan dan bukaan pintu harus terbuka keluar.

Pasal 109

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

- a. ruang bawah tanah (basement) harus dilengkapi dengan minimal dua buah tangga yang menuju ketinggian permukaan tangga dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, maka 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 bawah tanah (basement) tangga dari lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan luar yang sama, maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan keluar yang jelas.

Pasal 110

- (1) Tangga melingkar (tangga silinder) dilarang digunakan sebagai tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) dan tidak boleh menyempit ke arah bawah.
- (3) Tangga kebakaran harus mempunyai pegangan yang kuat setinggi 1,10 m dan mempunyai lebar injak anak tangga minimal 28 cm (dua puluh delapan senti meter).

- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak diluar bangunan harus berjarak minimal 1 m (satu meter) dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (5) Jarak pencapaian tangga kebakaran maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa spinkler.
- (6) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus antar lantai dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya kecuali tangga kebakaran dari lantai basement, harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.

Pasal 111

- (1) Jarak antara landasan tangga (bordes) sampai landasan berikut pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 3,60 m (tiga koma enam puluh meter), yang diukur secara vertikal.
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) minimal kurang dari 2 m (dua meter) yang diukur dari lantai injakan sampai pada ambang bawah struktur diatasnya.
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai sampai bordes atau dari bordes minimal 3 (tiga) buah dan maksimal 18 (delapan belas) buah.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm (delapan puluh senti meter) sedang untuk bangunan lain minimal 1 m (satu meter).
- (5) Apabila lebar tangga melebihi 1,80 m, maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 m atau maksimal 1,80 (satu koma delapan puluh meter).
- (6) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 22,5 cm dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm (dua puluh senti meter).
- (7) Kemiringan tangga tidak boleh melebihi sudut tiga puluh derajat.
- (8) Perbandingan tinggi dan lebar anak tangga berkisar antara lebar anak tangga adalah 2 kali tinggi anak tangga tiga puluh derajat.

Pasal 112

- (1) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar maka lantai yang dilayani maksimal 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- (2) Tangga tegak (ladder) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan (kegiatan temporer).

Pasal 113

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

Pasal 114

- (1) Lebar koridor bangunan bukan tempat tinggal minimal 1,80 m.
- (2) Ketinggian bebas pada koridor minimal 2,40 m yang diukur dari langit-langit ke lantai.
- (3) Koridor harus dilengkapi tanda petunjuk yang jelas ke arah pintu kebakaran/pintu darurat.
- (4) Lebar koridor yang berfungsi sebagai sarana jalan keluar minimal 1,80 m.

Pasal 115

- (1) Ruang utilitas di atas atap (penthouse), hanya dapat dibangun apabila digunakan sebagai ruangan untuk melindungi alat-alat, meknikal, elektrik, tangki air, cerobong (shaft) dan fungsi lain sebagai ruang pelengkap bangunan dengan ketinggian ruangan tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan.
- (2) Apabila luas lantai melebihi 50 % (lima puluh persen) dari luas lantai dibawahnya maka ruang utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambah tingkat.

Pasal 116

- (1) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (helipad) ketentuan lebih lanjut akibat kewajiban akan diatur lebih lanjut antara pemilik dengan Walikotaamadya Kepala Daerah.
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (helipad) minimal berukuran 7 m x 7 m, dengan ruang bebas di sekeliling landasan rata-rata 5 m, atau sesuai yang ditentukan oleh instansi berwenang.
- (3) Areal landasan helikopter dan sarana jalan keluar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar.
- (4) Landasan helikopter di atas atap harus dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya.
- (5) Penggunaan landasan helikopter, harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

Pasal 117

- (1) Bangunan umum yang melebihi 4 (empat) lantai harus menyediakan cerobong (shaft) untuk elektrik, pipa-pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat (mailchut) sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan.
- (2) Bangunan tempat tinggal yang melebihi ketinggian 4 (empat) lantai selain persyaratan yang ditentukan dalam ayat (1) Pasal ini wajib dilengkapi juga dengan cerobong sampah, kecuali apabila dengan menggunakan cara lain atas izin dari Walikotamadya Kepala Daerah.

Pasal 118

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, diperkenankan maksimal 5 (lima) lantai dan/atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 (enam ratus) mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus.
- (2) Kelonggaran ayat (1) Pasal ini dapat diberikan oleh Walikotamadya Kepala Daerah dengan mempertimbangkan kepadatan/intensitas kendaraan setempat.
- (3) Dalam menghitung kebutuhan bangun parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 25 m²/mobil (dua puluh lima meter persegi per mobil), dengan jumlah parkir sesuai perhitungan standar fungsi bangunan.
- (4) Tinggi ruang bebas struktur (head room) minimal 2,25m.
- (5) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (parapet) dengan tinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai.
- (6) Setiap lantai ruang parkir harus memiliki sarana transportasi dan/atau sirkulasi vertikal untuk orang.
- (7) Pada bangunan parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

Pasal 119

- (1) Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir, maka perbandingan tinggi dan panjangnya harus membentuk kemiringan minimal 1 berbanding 7.
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka kemiringan sudut tersebut maksimal 1 berbanding 20.

Pasal 120

Pada ramp lurus jalan satu arah pada bangunan parkir, lebar jalan minimal 3 (tiga) m dengan ruang bebas struktur di kanan kiri minimal 60 cm (enam puluh senti meter).

Pasal 121

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

Paragraf 4

Persyaratan Bangunan-bangunan Pekarangan

Pasal 122

- (1) Setiap bangun-bangunan baik pada bangunan atau pekarangan tidak boleh mengganggu arsitektur bangunan dan lingkungan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut tentang bangun-bangunan sebagaimana diuraikan pada ayat (1) Pasal ini, akan ditetapkan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.
- (3) Setiap bangunan baru yang terletak pada jalan umum yang lahannya direncanakan untuk fasilitas umum wajib menyediakan lahan pekarangan seluas yang diperlukan.

Pasal 123

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

Pasal 124

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

Pasal 125

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan dalah sebagai berikut :
 - a. analisis struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
 - b. analisis dengan komputer, harus memberikan prinsip dari program dan harus ditunjukkan dengan jelas data masukan serta penjelasan data keluaran;

- c. percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis teristik;
 - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang mengimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilalihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara perhitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) Pasal ini harus mengikuti persyaratan sebagai berikut :
- a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
 - b. tanggung jawab atas penyimpangan, dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
 - c. penghitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada panitia yang ditunjuk oleh pengawas bangunan, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut;
 - d. apabila perlu, panitia dapat diminta diadakannya percobaan ulang, lanjutan atau tambahan laporan panitia yang berisi syarat. Syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

Pasal 126

Penanggung jawab perencanaan, nama penanggung jawab hasil perencana atau perhitungan harus ditulis dan dibubuhi tanda tangan serta tanggal yang jelas oleh pemegang SIBP.

Pasal 127

- (1) Perencanaan bangunan pada bangunan tingkat sedang dan tinggi wajib mempertahankan ketahanan bangunan terhadap gempa khususnya bagi setiap bangunan bertingkat.
- (2) Untuk memperoleh hasil perencanaan yang baik serta aman terhadap pengaruh gempa, maka harus dipenuhi beberapa kriteria perencanaan yang meliputi :
 - a. perencanaan tata letak struktur;
 - b. perencanaan desain kapasitas;
 - c. pendetailan.
- (3) Pengecualian atas ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini berlaku untuk bangunan rumah tinggal dengan struktur yang sederhana.

BAB IV
KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN
BAGIAN KESATU

Dasar Perencanaan Struktur Bangunan

Pasal 128

- (1) Perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup :
 - a. konsep dasar;
 - b. penentuan data pokok;
 - c. analisa sistem pembebanan;
 - d. analisa struktur pokok dan pelengkap;
 - e. pendimensian bagian-bagian struktur pokok dan pelengkap;
 - f. analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penelitian tanah dan rekomendasi sistem pondasi.
- (2) Walikotaamadya Kepala Daerah dapat menetapkan pengecualian terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, untuk rumah tinggal, bangunan umum dan bangunan lain yang strukturnya bersifat sederhana.

Pasal 129

- (1) Perencanaan struktur tahan gempa mengikuti peraturan perencanaan bangunan tahan gempa yang berlaku dan sudah ditetapkan di Indonesia.
- (2) Analisis struktur terhadap beban gempa untuk bangunan dengan ketinggian maksimal 40 m (empat puluh meter) dan/atau 10 (sepuluh) lantai dapat digunakan untuk struktur dengan ketinggian lebih dari 40 m (empat puluh meter) dan/atau 10 (sepuluh) lantai yang sudah diperhitungkan berdasarkan analisa dinamik.

Pasal 130

- (1) Perencanaan semua komponen struktur harus diproporsikan untuk mendapat kekuatan yang cukup dengan menggunakan faktor lebar dan faktor reduksi kekuatan.
- (2) Faktor beban dan faktor reduksi kekuatan harus diambil sebesar 1,0 (satu koma nol) untuk komponen struktur yang direncanakan berdasarkan perencanaan beban kerja.

Pasal 131

Dalam perencanaan suatu bangunan harus memperhatikan faktor-faktor keamanan, yang meliputi faktor keamanan terhadap pemakaian, penurunan kekuatan bahan (material) dan sifat pembebanan.

Pasal 132

- (2) Penentuan beban mati dari bahan bangunan dan komponen bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Standar Nasional Indonesia tentang Konstruksi Bangunan.
- (3) Penentuan beban hidup pada lantai bangunan adalah sebagaimana tercantum dalam Standar Nasional Indonesia tentang Konstruksi Bangunan.

Pasal 133

- (1) Beban hidup yang bersifat dinamis harus dikalikan suatu koefisien kejut yang besarnya sesuai spesifikasi beban pengaruh kejut minimal sebesar 1,15 (satu koma lima belas).
- (2) Beban hidup pada atap gedung tinggi yang dilengkapi dengan landasan helikopter atau helipad, harus diambil sebesar beban yang berasal dari helikopter yang mendarat dan mengudara, diluar landasan diambil minimal sebesar 200 Kg/m² (dua ratus kilo gram per meter persegi).

Pasal 134

- (1) Beban angin yang bekerja pada bangunan atau bagian bangunan harus ditentukan dengan anggapan adanya tekanan positif dan 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.

BAGIAN KEDUA

Persyaratan Struktur Atas

Pasal 135

- (1) Struktur bangunan atas harus direncanakan dengan memperhitungkan kombinasi beban-beban yang bekerja dan meneruskan ke pondasi tanpa menimbulkan kedaulatan, perubahan bentuk yang dapat mengganggu kestabilan atau menyebabkan kerusakan pada sebagian atau seluruh struktur bangunan tersebut.
- (2) Bahan bangunan yang digunakan untuk konstruksi harus memenuhi ketentuan-ketentuan peraturan umum untuk pemeriksaan bahan-bahan bangunan.
- (3) Dinding bangunan harus dapat memikul berat beban sendiri, berat angin, dan dinding pemikul harus dapat memikul beban-beban diatas dengan ketentuan :
 - a. dinding dibawah permukaan tanah harus kedap air;
 - b. dinding kamar mandi dan kakus, minimum 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan lantai harus kedap air;

- c. dinding harus terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan kedap air minimum 15 cm (lima belas senti meter) dibawah permukaan tanah sampai 20 cm (dua puluh senti meter) diatas lantai tersebut.
- (4) Lantai harus cukup terpisah menahan beban-beban yang akan timbul dan harus diperhatikan kelenturannya.
- (5) Kolom-kolom harus cukup menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi yang dipikul.

Pasal 136

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

Pasal 137

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

Pasal 138

- (1) Tebal dinding pendukung tidak boleh kurang dari $1/25$ (satu per dua puluh lima) tinggi atau panjang komponen dukung, diambil yang terkecil dan tidak pula kurang dari 100 mm (seratus mili meter).
- (2) Tebal dinding luar bawah tanah dan dinding pondasi tidak boleh kurang dari 90 mm (sebilan puluh mili meter).
- (3) Tebal dinding pendukung tidak boleh kurang dari 100 mm (seratus mili meter) dan tidak pula kurang dari $1/30$ jarak terpendek antara komponen struktur yang memberikan lateral.

Pasal 139

Elemen dinding suatu bangunan harus direncanakan terhadap variasi dan kombinasi sifat beban yang bekerja padanya, serta diberi penguat jangkar pada perpotongan dengan komponen struktur lain.

Pasal 140

- (1) Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan/atau dilatasi harus di hitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa.
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan satu kesatuan (monolit) setiap bangunan dengan panjang 50 m (lima puluh meter) atau lebih konstruksinya harus dipertimbangkan terhadap perubahan suhu.
- (3) Apabila diperlukan siar pemisah, maka jarak siar tersebut harus memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

Pasal 141

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 142

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur maka perencanaan 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 perkuatannya dan/atau penyesuaiannya.

Pasal 143

- (1) Pada penampang kolom untuk bangunan bertingkat, bila tulangan-tulangan kolomnya tidak akan disambung (tanpa overstek), maka luas tulangan maksimumnya dapat mencapai nilai sebesar 6% dari luas penampang kolom atau $W_{maks} = 0,06$.
- (2) Pada penampang kolom untuk bangunan bertingkat, bila tulangan-tulangan kolomnya akan disambung (dengan overstek), maka luas tulangan maksimumnya dapat mencapai nilai sebesar 4% dari luas penampang kolom atau $W_{maks} = 0,04$.

Pasal 144

- (1) Pada suatu beton tulang, jarak bersih antar tulangan tidak boleh ditetapkan lebih kecil dari 2,5 cm (dua koma lima senti meter) dan harus lebih besar dari $\frac{4}{3}$ (empat per tiga) terhadap ukuran maksimum butiran bahan pembentuk beton.
- (2) Pada suatu pelat beton tulang, jarak maksimum antar tulangan dari pusat ke pusat tulangan pada tempat-tempat bukan momen positif dan negatif maksimum tidak boleh dari 20 cm (dua puluh senti meter).

- (3) Pada suatu pelat beton tulang, jarak maksimum antar tulangan dari pusat ke pusat tulangan pada tempat-tempat bukan momen maksimum boleh ditetapkan sampai jarak 40 cm (empat puluh senti meter).
- (4) Pada suatu pelat beton tulang, jarak maksimum antar tulangan dari pusat ke pusat tulangan boleh ditetapkan hingga mencapai jarak 25 cm (dua puluh lima senti meter).
- (5) Luas tulangan minimum yang harus ada pada suatu pelat beton, yang diperlukan untuk memikul pengaruh perubahan suhu dan penyusutan adalah sebesar 0,25 % (nol koma dua puluh lima persen) terhadap luas permukaan beton.
- (6) Pada suatu pelat beton, untuk sistem pelat satu arah luas tulangan pembagi dapat di ambil minimum sebesar 30 % (tiga puluh persen) terhadap luas tulangan pokok.
- (7) Pada suatu pelat beton, diameter minimum tulangan utama ditetapkan sebesar 8 mm (delapan mili meter) sedangkan bentuk tulangan pembagi dapat digunakan diameter 6 mm (enam mili meter).

Pasal 145

Persyaratan pada detail-detail konstruksi untuk struktur bawah pada bangunan tahan gempa harus memenuhi :

- a. Persyaratan untuk dasar kolom dan poer terdiri dari :
 1. tulangan memanjang minimum 0,15 % terhadap penampang kolom yang disusun pada semua arah;
 2. tulangan-tulangan memanjang di angkat pada sisi yang bebas;
 3. tiang-tiang pondasi poer harus diikat menjadi satu kesatuan secara baik dan penulangannya harus cukup;
- b. Persyaratan untuk balok pengikat pondasi terdiri dari :
 1. persentasi tulangan memanjang minimum 1% (satu persen) terhadap luas penampang balok;
 2. persentasi tulangan memanjang minimum 6% (enam persen) terhadap luas penampang balok;
 3. diameter minimum sengkang 8 mm (delapan mili meter);
 4. jarak maksimum dan minimum sengkang sama dengan jarak sengkang pada kolom;
 5. diameter minimum tulangan memanjang 12 mm (dua belas mili meter).

Pasal 146

- (1) Perbandingan dimensi b/h dari kolom untuk bangunan tahan gempa tidak boleh kurang dari 0,4 dan dimensi minimum 300 mm (tiga ratus mili meter).
- (2) Diameter tulangan pada kolom minimum 12 mm (dua belas mili meter).

- (3) Luas tulangan minimum akibat beban adalah sebesar 1 % (satu persen) terhadap luas penampang kolom sedangkan luas tulangan maksimum sebesar 6 % (enam persen).

Pasal 147

- (1) Dimensi balok pada bangunan tahan gempa mempunyai perbandingan lebar lebih besar dari 0,3 demikian halnya untuk lebar balok harus lebih besar dari 250 mm (dua ratus lima puluh mili meter) dan tidak boleh lebih besar dari lebar kolom yang mendukung.

- (2) Persyaratan penulangan pada balok :

- a. diameter minimum tulangan memanjang tidak boleh kurang dari 12 mm (dua bels mili meter);
- b. untuk mendapatkan daktilitas penampang yang cukup persentasi tulangan memanjang dibatasi maksimum 2,5% .
- c. Luas tulangan memanjang minimum :

$$(1,4 / f_y) \times h \times b$$

F_y = tegangan leleh tulangan

H = tinggi

B = tebal balok

- d. pada balok kolom yang merupakan bagian struktur rangka terbuka penahan beban gempa, maka kapasitas momen negatif dan minimal ada 2 (dua) buah tulangan yang memanjang pada seluruh bentang balok.

- (3) Persyaratan tulangan sengkang pada balok :

- a. diameter tulangan sengkang minimum 8 mm (delapan mili meter);
- b. penulangan sengkang minimum harus dipasang pada jarak 4 mm (empat mili meter) dari selimut beton.

BAGIAN KETIGA

Persyaratan Struktur Bawah

Pasal 148

- (1) Dalam pelaksanaan pembangunan bangunan berat, sebelumnya wajib diadakan penelitian tanah dengan terlebih dahulu dilakukan pematangan tanahnya.
- (2) Rencana pondasi harus diperhitungkan terhadap semua gaya baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut, dan harus dapat menjamin kestabilan berat bangunan terhadap berat sendiri, beban bangunan dan gaya-gaya luar seperti terkena angin, gempa bumi, serta tidak melebihi daya dukung tanah serta penurunan yang diizinkan.
- (3) Persyaratan penurunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini terdiri dari persyaratan perbedaan penurunan total sebagaimana dimaksud dalam lampiran Peraturan Daerah ini.

- (4) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya.
- (5) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini berpengaruh terhadap tanah dan/atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.
- (6) Tabel minimum pondasi, tidak boleh kurang dari 150 mm (seratus lima puluh mili meter) untuk pondasi diatas tanah, ataupun tidak kurang dari 300 mm (tiga ratus mili meter) untuk pondasi di atas ring.

Pasal 149

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanannya.
- (2) Pada bangunan dengan basement dimana 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.

Pasal 150

- (1) Persentasi tulangan minimum untuk konstruksi dinding penahan tanah untuk basement disyaratkan 0,015 % pada tiap sisi, pada kedua arah baik pada dinding maupun pondasinya.
- (2) Untuk mengendalikan retak maka digunakan tulangan horizontal yang lebih banyak khususnya pada dinding-dinding tipis.
- (3) Tulangan atas dan bawah harus digunakan pada pondasi dinding penahan tanah agar keadaan baik akibat lentur yang tidak dapat diperkirakan analisa stalis ekuivalen yang tidak dapat diatasi, demikian juga penulangan pada kedua sisi dari dinding harus disediakan untuk dinding dengan tebal 100 mm (seratus mili meter) atau lebih.
- (4) Diameter minimum tulangan dinding bangunan tahan gempa pada arah vertikal dan horizontal adalah 10 mm (sepuluh mili meter) dengan luas tulangan minimum sebesar 0,12 % pada setiap sisi.

Pasal 151

- (1) Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang harus mendapat persetujuan dari Kepala Dinas.
- (2) Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan standar yang 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.

Pasal 152

- (1) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisis hasil penelitian tanah atau kondisi tanah pada lokasi tempat bangunan tersebut akan dibangun, kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.
- (2) Penelitian tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus memenuhi persyaratan :
 - a. dilaksanakan dibawah tanggung jawab ahli dibidang mekanika tanah yang diakui oleh Walikotamadya Kepala Daerah;
 - b. penelitian tanah harus mencakup daya dukung tanah yang diizinkan serta rekomendasi sistem pondasi.
- (3) Tatacara dan persyaratan pekerjaan penelitian tanah ditempatkan Kepala Dinas.

Pasal 153

- (1) Apabila dianggap perlu, pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan pembebanan sebesar 200 % (dua ratus persen) 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 (tujuh puluh lima) tiang dengan ukuran yang sama;
 - b. untuk pondasi tiang pancang dan yang sejenisnya minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 (seratus) 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.
- (4) Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan pada kepala tiang yang direncanakan (cut of level) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (1/2 inci).

Pasal 154

Pada perencanaan pondasi dengan sistem yang baru atau belum lazim digunakan, maka kemampuan sistem tersebut dalam menerima beban-beban struktur diatasnya serta beban-beban lainnya harus dibuktikan dengan metode yang disetujui oleh Kepala Dinas.

BAB V

PERSYARATAN KEAMANAN BANGUNAN

BAGIAN KESATU

Persyaratan Keamanan Ruang Terhadap Bahaya Kebakaran

Pasal 155

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan penacegahan terhadap bahay kebakaran, fasilitas keselamatan jiwa manusia dan lingkungannya sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunan.
- (2) Setiap penggunaan bangunan, fungsi ruang atau yang mempunyai resiko bahay kebakaran tinggi harus diatur penempatannya untuk memudahkan melokalisir bahay kebakaran.
- (3) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasa ini, harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan atau diawasi, sehingga dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan.
- (4) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruang penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar.

Pasal 156

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib menggunakan suatu sistem alarm otomatis termasuk pertokoan, pasar, perkantoran, rumah sakit, museum dsb.
- (2) Pemasangan alarm harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

BAGIAN KEDUA

Persyaratan Tahan Api Dan Perlindungan Terhadap api

Pasal 157

- (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 158

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

- a. bangunan kelas A adalah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan api minimal 3 (tiga) jam;

- b. bangunan kelas B adalah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan api minimal 2 (dua) jam;
- c. bangunan kelas C adalah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan api minimal 1/2 (setengah) jam;
- d. bangunan kelas D adalah bangunan yang dibuat secara khusus dan tidak tercakup kedalam kelas A, B, C.

Pasal 159

- (1) Ketahanan terhadap api komponen struktur utama pada 4 lantai teratas pada bangunan tinggi, minimal 1 (satu) jam, sedang dari lantai 5 (lima) sampai Lantai 14 (empat belas) dari atas minimal 2 (dua) jam dan dari lantai 15 dari atas sampai lantai terbawah minimal 3 (tiga) jam.
- (2) Ketahanan terhadap api dinding luar pemikul maupun dinding partikel pada 4 lantai teratas minimal 1 (satu) jam dan dari lantai bawah lantai tersebut sampai lantai terbawah minimal 2 (dua) jam.
- (3) Ketahanan terhadap api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai resiko terkena api pada semua lantai minimal 1 (satu) jam.
- (4) Ketahanan terhadap api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal 1/2 (setengah) jam.

Pasal 160

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

Pasal 161

Pada bangunan yang tidak terkena kewajiban menggunakan sprinkler, apabila dilengkapi dengan sistem sprinkler, maka ketahanan struktur utama yang disyaratkan minimal 3 (tiga) jam diperkenankan menjadi 2 (dua) jam.

Pasal 162

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

Pasal 163

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

Pasal 164

- (1) Setiap bangunan sedang atau tinggi kelas A dan bangunan sedang atau tinggi kelas B, wajib dilindungi dengan suatu sistem sprinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan.

- (2) Bangunan rendah kelas A apabila seluruh sisi luar dindingnya tertutup wajib dilindungi dengan sistem sprinkler.

Pasal 165

Setiap bangunan sedang dan tinggi wajib dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan yang berlaku pada Peraturan Daerah ini.

Pasal 166

Bangunan atrium dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, wajib dilengkapi peralatan yang dapat menghisap asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 167

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

Pasal 168

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

Pasal 169

- (1) Untuk bangunan kelas A dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) keatas dan bangunan kelas B dengan ketinggian 8 (delapan) lantai atau 40 m (empat puluh meter) ke atas harus dipasang instalasi peningkat air (riser).

- (2) Pipa peningkat air kering (dry riser) hanya boleh dipasang pada bangunan gedung dengan ketinggian maksimal 60 m (enam puluh meter) dengan menggunakan pipa peningkat air basah (wet riser) sedangkan diatas 60 m (enam puluh meter) harus menggunakan pipa peningkat air.
- (3) Pemasangan peningkat air yangt digunakan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 170

Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga kebakaran.

Pasal 171

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

Pasal 172

- (1) Bukaannya vertikal pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik wajib sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas dan tertutup pada setiap lantai dan pada lantai tertentu harus dibuat pintu kontrol tahan api.
- (2) Apabila harus diadakan bukaannya pada dinding penutup bukaannya vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maka bukaannya wajib dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama dengan Ketahanan terhadap api dinding atau lantai.

Pasal 173

- (1) Luas ventilasi asap kendaraan lift maksimal 0,30 m² dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,50 m² (nol kom lima puluh meter persegi).
- (2) Ventilasi asap tunggal pada bukaannya tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap, dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 (dua) buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

Pasal 174

- (1) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas pemilikan tanah harus tahan api minimal 2 (dua) jam.
- (2) Pada bangunan derat, dinding batas antara bangunan harus menembus atap dengan tinggi minimal 50 cm (lima puluh senti meter) dari seluruh permukaan atap.

Pasal 175

- (1) Dinding penyekat ruang sementara, ketahanan terhadap apinya harus minimal ½ 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 176

Bahan bangunan yang dapat dipergunakan untuk elemen bangunan, harus memenuhi persyaratan pengujian sifat ketahanan terhadap api dan sifat penjararan api pada permukaan.

Pasal 177

- (1) Bahan bangunan yang mudah terbakar dan atau yang mudah menyalakan api melalui permukaan tanpa perlindungan khusus, tidak boleh dipakai pada tempat-tempat penyelamatan kebakaran, maupun dibagian lainnya dalam bangunan dimana 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 178

Tingkat mutu bahan lapis penutup dapa ruang efektif serta struktur bangunan, harus memenuhi ketentuan berlaku.

Pasal 179

Persyaratan ketahan terhadap api bagi unsur bangunan dan bahan pelapisan berdasarkan jenis dan ketebalan, harus mengikuti ketentuan yang berlaku.

Pasal 180

Pengumpul (kolektor) panas matahari yang digunakan sebagai komponen bangunan harus memenuhi persyaratan tahan api yang ditentukan.

BAGIAN KETIGA

Persyaratan Komponen Struktur Bangunan

Pasal 181

- (1) Bahan bangunan yang dipergunakan untuk komponen struktur bangunan harus memenuhi syarat umum.
- (2) Bahan bangunan yang tidak termasuk dalam syarat umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dapat dipakai setelah dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi yang berwenang.

Pasal 182

Persyaratan umum ketahan terhadap api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan yang berlaku.

BAB VI
INFRASTRUKTUR BANGUNAN
BAGIAN KESATU

Persyaratan Instalasi Listrik

Pasal 183

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

Pasal 184

- (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 wajib 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 darurat, 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 yang tenaga listriknya tidak boleh putus, harus memiliki pembangkit tenaga cadangan yang dayanya dapat memenuhi kelangsungan pelayanan pada bangunan dan atau ruang khusus tersebut.

Pasal 185

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

Pasal 186

- (1) Instalasi Listrik arus kuat yang di pasang, sebelum dipergunakan harus terlebih 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 PLN.

Pasal 187

Pada ruang penelitian hubungan dan atau rung panel bagi, wajib memiliki ruang yang cukup untuk memudahkan pemeriksaan, perbaikan dan pelayan, serta diberi ventilasi cukup.

BAGIAN KEDUA

Persyaratan Instalasi Penangkal Petir

Pasal 188

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

Pasal 189

- (1) Instalasi penangkal petir harus dapat melindungi bangunan, peralatan termasuk juga manusia yang ada di dalamnya.
- (2) Pemasangan instalasi penangkal petir pada bangunan, harus memperhatikan arsitektur bangunan, tanpa mengurangi nilai perlindungan terhadap sambaran petir yang efektif.
- (3) Instalasi penangkal petir wajib diperiksa dan dipelihara secara berkala.
- (4) Setiap perluasan atau penambahan bangunan maka istali penangkal petirnya, harus disesuaikan dengan adanya perubahan tersebut.

Pasal 190

Apabila terjadi sambaran terhada instalasi penangkal petir, harus diadakan pemeriksaan di bagian-bagiannya dan harus segera dilaksanakan perbaikan terhadap instalasi/bangunan yang mengalami kerusakan.

BAGIAN KETIGA

Persyaratan Instalasi Tata Udara Gedung

Pasal 191

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 192

Udara segar dalam sistem tata udara gedung harus udara bersih dan memenuhi kebutuhan penghuni.

Pasal 193

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

Pasal 194

- (1) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam dan minimal 50 % (lima puluh persen) volume udara dalam ruang harus diambil ketinggian maksimal 60 cm (enam puluh senti meter) diatas 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 195

- (1) Cerobong (ducting) sistem penutup api tata udara gedung wajib dilengkapi dengan penutup api (fire dumper) yang dapat menutup sendiri apabila terjadi kebakaran.
- (2) Penutup api (fire dumper) dalam cerobong sebagaimana dimaksud pada yata (1) Pasal ini harus mempunyai Ketahanan terhadap api minimal sama dengan ketahanan terhadap api dinding.

BAGIAN KEEMPAT

Persyaratan Perlengkapan Keluar

Pasal 196

- (1) Untuk bangunan tempat menyimpan barang atau bahan yang mudah terbakar, dan atau mengeluarkan asap beracun atau peledakan, harus memenuhi persyaratan :
 - a. jarak maksimum perlengkapan keluar adalah 25,00 m (dua puluh lima meter);
 - b. pada bangunan lainnya, jarak maksimum perlengkapan keluar adalah 30,00 m (tiga puluh meter).
- (2) Untuk bangunan kelas II, IV, V, VI, VII harus memenuhi ketentuan :
 - a. setiap ruangan yang diperuntukan lebih dari 50 orang minimum dilengkapi 2 (dua) jalan keluar;
 - b. bangunan bertingkat minimum lebih dari satu perlengkapan keluar satu diantaranya harus merupakan tangga kebakaran;
 - c. untuk bangunan kelas III, yang terletak pada lantai denah, harus mempunyai jalan langsung ketangga kebakaran;
 - d. lebar bersih perlengkapan keluar minimum :
 1. tangga umum selebar 1,20 m;
 2. tangga sekunder selebar 0,80 m;
 3. luas lantai yang melayani maksimum 25 orang, tangga umum yang harus disediakan selebar 0.80 m;
 4. luas lantai lainnya, tangga umum yang harus disediakan selebar 1,00 m;
 5. tangga umum melingkar tidak diperkenankan kecuali bangunan kelas I dan II.

- (3) Perlengkapan keluar harus mempunyai tinggi bersih minimum 1,95 m, dan harus membuka pada arah perjalanan.
- (4) Letak tangga keluar harus mudah dilipat dan ada petunjuk jelas yang menuntun orang untuk menggunakannya.

BAGIAN KELIMA

Persyaratan Instalasi Transportasi Dalam Gedung

Pasal 197

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 198

Bangunan yang tingginya lebih dari 3 (tiga) tingkat harus dilengkapi dengan lift.

Pasal 199

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

Pasal 200

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

Pasal 201

- (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 0,29 m dari permukaan lantai pemberhentian.

Pasal 202

- (1) Ruang luncur lift harus bersih dan memenuhi syarat untuk kelancaran jalannya sangkar dan bobotimbang.
- (2) Di dalam ruang luncur lift dilarang memasang pipa atau peralatan lain yang tidak merupakan bagian instalasi lift.
- (3) Di bagian bawah ruang luncur lift (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) Dibagian atas ruang luncur 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 203

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

Pasal 204

- (1) Setiap lift harus dilengkapi dengan sebuah bandul mekanis (governor) yang mengatur bekerjanya rem pengaman sangkar.
- (2) Setiap lift yang berkecepatan lebih dari 60 m (enam puluh meter) per menit bandul mekanis (governor) harus dilengkapi sebuah sakelar yang otomatis memutuskan aliran listrik ke mesin sebelum atau pada saat bandul mekanis (governor) bekerja.

Pasal 205

- (1) Sangkar dan bobotimbang lift harus berjalan pada rel-rel pengantar yang cukup kuat, untuk menahan tekanan muatan sangkar dan tekanan muatan bobotimbang pada saat lift meluncur dan rem pengaman sangkar bekerja.
- (2) Rel pengantar untuk sangkar dan bobotimbang harus terbuat dari baja atau bahan lain yang sejenis.
- (3) Rel pengantar lift dengan kecepatan tidak lebih dari 120 m (seratus dua puluh meter) per menit yang digunakan ditempat yang menyimpan peralatan bahan kimia dan atau bahan yang mudah meledak harus menggunakan rel pengantar yang terbuat dari bahan logam atau korosi.

Pasal 206

- (1) Sepanjang tidak diatur secara khusus dalam Peraturan Daerah ini, pemasangan instalasi listrik untuk lift harus memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (2) Instalasi listrik untuk lift setelah terpasang harus dijaga dan dirawat sehingga aman dalam pemakaiannya.

- (3) Semua hantaran listrik harus dipasang dalam pipa atau saluran kabel (duct) kecuali hantaran lemas (fleksibel) yang khusus.
- (4) Instalasi untuk lift harus dilengkapi dengan pengaman arus lebih atau sakelar otomatis.
- (5) Semua bagian logam dari lift dalam keadaan bekerja normal tidak boleh bertegangan.
- (4) Sumber daya listrik untuk lift kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.
- (5) Luas lantai sangkar lift kebakaran minimal 2 m²(dua meter persegi).

BAGIAN KEENAM

Persyaratan Instalasi Air Bersih dan Air Buangan

Paragraf 1

Instalasi Air Bersih

Pasal 211

Sistem dan instalasi perpipaan air pada bangunan 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 212

Pada setiap bangunan wajib disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih kesemua alat plambing dan pembuang limbah dari semua peralatan plambing.

Paragraf 2

Instalasi Air Buangan

Pasal 213

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

Pasal 214

Gedung yang mempunyai instalasi plambing harus dilengkapi dengan sistem drainase, untuk menyalurkan air kesaluran umum, sedang apabila tidak terdapat saluran umum, penyaluran air buangan harus dilakukan atau petunjuk instalasi yang berwenang.

Pasal 215

Lubang pembuangan dari alat plambing dan pelengkap 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 216

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

Pasal 217

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

Pasal 218

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

Pasal 219

- (1) Sistem pembagian air harus direncanakan dan diatur, sehingga dengan tekanan air yang minimal, alat plambing yang 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 harus dipasang suatu tangki penyediaan air yang direncanakan dan ditempatkan untuk dapat memberikan tekanan minimal yang diisyaratkan.

Pasal 220

Tangki persediaan air melayani keperluan gedung, hidran kebakaran dan sistem sprinkler, wajib memenuhi ketentuan :

- a. direncanakan dan dipasang sehingga dapat menyalurkan air dalam volume dan tekanan yang cukup untuk sistem tersebut;
- b. mempunyai lubang aliran keluar untuk keperluan gedung pada ketinggian tertentu dari dasar tangki, sehingga persediaan minimal yang diperlukan untuk pemadam kebakaran maupun sprinkler dipertahankan minimum selama 30 (tiga puluh) menit.

Pasal 221

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

Pasal 222

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

Pasal 223

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

Pasal 224

- (1) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) 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 dan bila peralatannya rusak maka sistem telepon darurat harus tetap bekerja.
- (3) Setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, wajib memiliki sistem tata suara (paging system).

BAGIAN KETUJUH

Persyaratan Instalasi Gas

Pasal 225

Sistem instalasi gas dan perlengkapannya beserta 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 226

Apabila sumber gas diperoleh dari jaringan Perusahaan Gas Milik Negara, maka harus diikuti peraturan Gas Negara dan peraturan lain yang berlaku.

Pasal 227

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

BAGIAN KEDELAPAN

Persyaratan Instalasi-instalasi Lain

Pasal 228

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

BAB VII

PELAKSANAAN MEMBANGUN

BAGIAN KESATU

Tertib Pelaksanaan Membangun

Pasal 229

Setiap kegiatan membangun termasuk pekerjaan instalasi dan perlengkapan bangunan wajib memperhatikan dan melaksanakan ketentuan-ketentuan tentang tertib pembangunan, keselamatan bangunan serta sistem penyelenggaraan pembangunan.

Pasal 230

- (1) Setiap pelaku teknis dalam melaksanakan kegiatan pembangunan wajib mengikuti petunjuk teknis yang diberikan oleh Dinas.
- (2) Apabila pelaksanaan kegiatan pembangunan yang menggunakan teknologi/cara baru, maka sebelum pekerjaan tersebut dilaksanakan, Pelaksana/Pemilik bangunan wajib terlebih dahulu mengajukan rencana pelaksanaannya untuk mendapat persetujuan Dinas setiap kegiatan pembangunan yang mempunyai resiko/tingkat kesulitan yang tinggi memerlukan sistem perencanaan melalui pengawasan atas pertimbangan oleh dinas dan instansi terkait.

BAGIAN KEDUA

Persyaratan Sarana Pelaksana Membangun

Pasal 231

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek dan batas pekarangan harus dipagar minimal 2,5 m (dua koma lima meter), dengan memperhatikan keamanan dan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSI.
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengamanan yang tidak membahayakan/tidak mengganggu.

Pasal 232

- (1) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota
- (2) Apabila Jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengamanan berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

Pasal 233

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

Pasal 234

Alat bantu yang digunakan dalam setiap pelaksanaan kegiatan membangun wajib memenuhi ketentuan tentang keselamatan dan kesehatan kerja serta ketentuan teknis lain yang ditetapkan oleh Dinas.

Pasal 235

- (1) Pada pelaksanaan kegiatan membangun harus dilengkapi dengan :
 - a. alat pemadam api;
 - b. sarana pembersih bagi kendaraan yang keluar proyek.

- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun yang tingginya lebih dari 10 (sepuluh) lantai atau lebih dari 40 m (empat puluh meter), harus dilengkapi dengan lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.

Pasal 236

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, dan bersifat sementara harus memenuhi ketentuan yang berlaku.

Pasal 237

Penempatan dan pemakaian bahan maupun peralatan untuk kegiatan membangun tidak boleh menimbulkan bahaya dan/atau gangguan terhadap bangunan maupun lingkungannya.

Pasal 238

- (1) Pelaksana wajib menyediakan bedeng, bangsal kerja, kamar mandi, dan kakus untuk para pekerjanya yang bersifat sebagai bangunan sementara.
- (2) Bangunan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, wajib dibongkar dan dibersihkan apabila pelaksanaan kegiatan membangun telah selesai.

BAGIAN KETIGA

Pengawasan Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun

Pasal 239

Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya.

Pasal 240

- (1) Penggalian pondasi atau basement yang memerlukan dewatering (penurunan muka air) pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya.
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering ditetapkan oleh Dinas.

Pasal 241

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

Pasal 242

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis penanganan memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.

- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

Pasal 243

- (1) Bila timbul suatu keraguan mengenai keamanan dari suatu struktur atau komponen struktur, Dinas dapat meminta supaya dilakukan penelitian terhadap kekuatan struktur.
- (2) Apabila pemasangan bahan finishing lainnya dinilai kurang memenuhi persyaratan, maka harus dilakukan perbaikan/penggantian.
- (3) Apabila mutu bahan hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak memenuhi persyaratan, maka Dinas dapat memerintahkan untuk mengganti bahan yang sudah terpasang.
- (4) Mutu bahan struktur bangunan yang belum lazim digunakan harus dibuktikan terlebih dahulu dengan test atau diuji oleh test laboratorium pengujian yang ditunjuk oleh Dinas.

Pasal 244

- (1) Apabila dalam pelaksanaan membangun terjadi kegagalan struktur, maka pembangunan 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 perbuatan dan dapat mengakibatkan penurunan, maka bangunan tersebut harus dibongkar.

Pasal 245

Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plambing serta instalasi lainnya wajib dikerjakan secara aman dan tidak boleh mengganggu atau mengurangi kekuatan struktur bangunan.

BAGIAN KEEMPAT

Pengawasan Lingkungan Pada Pelaksanaan Membangun

Pasal 246

- (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 (dua meter) perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu wajib mendapat persetujuan dari Dinas.
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran wajib diawasi oleh tenaga ahli.

Pasal 247

- (1) Pengamanan wajib dilakukan pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengganggu stabilitas bangunan dilokasi yang berbatasan.
- (2) Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan sekitarnya.

Pasal 248

Jaring pengaman wajib dipasang pada pelaksanaan membangun bangunan tinggi dan atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan bahaya.

Pasal 249

Pelaksanaan pembangunan dibawah permukaan air dan dibawah permukaan tanah wajib dibuat pengaman khusus.

Pasal 250

Pelaksana dan ataua Pemilik bangunan wajib dengan segera membersihkan segala kotoran dan atau memperbaiki segala kerusakan terhadap prasarana dan sarana kota akibat pelaksanaan bangunan.

Pasal 251

Setiap pelaksanaan 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 252

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.

BAGIAN KELIMA

Pengawasan Pembangunan Kota

Pasal 253

- (1) Dalam melaksanakan tugas pengendalian pembangunan kota Walikota dan Kepala Daerah dibantu oleh Dinas.
- (2) Dalam melaksanakan penertiban Walikota dan Kepala Daerah bekerja sama dengan Muspida Tingkat II dan instansi lain yang dianggap perlu.

BAGIAN KEENAM

Pelaksanaan Penertiban Terhadap Kegiatan Pembangunan

Paragraf 1

Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan

Pasal 254

- (1) Surat Perintah penghentian pekerjaan pembangunan dapat dikenakan terhadap bangunan-bangunan baik pada awal kegiatan pelaksanaan, maupun pada tahap lanjutan.
- (2) Batas waktu Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 7 (tujuh) hari kerja.
- (3) Penghentian dilakukan pada kegiatan yang tidak sesuai dengan sifat dan persyaratan teknis yang ditentukan.

Paragraf 2

Penyegelan

Pasal 255

- (1) Penyegelan dikenakan apabila :
 - a. terhadap pembangunan yang telah dikenakan tindakan, dipertegas dalam keterangan umum pekerjaan pembangunan tetapi tidak dipatuhi;
 - b. pelaksanaan berhenti setelah dilaksanakan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan, tetapi tidak juga mengurus izin dalam jangka waktu yang ditetapkan pada Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan.
 - c. Kesanggupan untuk mengurus izin yang dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan tidak dipenuhi.
- (2) Batas waktu penyegelan terhadap kegiatan penertiban berikutnya maksimal 14 (empat belas) hari.

Paragraf 3

Pembongkaran

Pasal 256

- (1) Pembongkaran dilakukan terhadap :
 - a. bangunan yang telah diperintahkan untuk dibongkar sendiri tetapi tidak dipatuhi;
 - b. pembangunan yang telah terhenti dan menerima Surat Perintah Bongkar, tetapi tidak mengurus perpanjangan izinya;

- c. permohonan izin yang ternyata ditolak dan diperintah untuk membongkar sendiri tidak dipatuhi;
 - d. bangunan liar yang menurut ketentuan yang berlaku tidak dapat diberikan izin.
- (2) Pembongkaran dilaksanakan oleh Walikota/madya Kepala Daerah selaku koordinator yang dilaksanakan Dinas.

Pasal 257

Mekanisme penerbitan bangunan akan diatur lebih lanjut sesuai dengan kewenangan Walikota/madya Kepala Daerah.

BAGIAN KETUJUH

Pembangunan Tanpa Izin dan Dengan Izin Tetapi terdapat Pelanggaran Perubahan Fisik, Perubahan Pembangunan dan Sudah Dihuni

Paragraf 1

Surat Pemberitahuan Untuk Mengurus Izin

Pasal 258

- (1) Surat pemberitahuan untuk mengurus izin dikenakan apabila :
- a. dari segi teknis dan tata ruang memungkinkan untuk diberi izin;
 - b. dari segi tata ruang masih memungkinkan untuk diberi izin meskipun dari segi teknis tidak memenuhi persyaratan tetapi segi teknisnya dimungkinkan dilakukan perbaikan.
- (2) Batas waktu surat pemberitahuan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 3 (tiga) hari.

Paragraf 2

Surat Peringatan

Pasal 259

- (1) Surat Peringatan dikenakan terhadap :
- a. bangunan yang telah diperingatkan untuk mengurus izin tetapi tidak dipatuhi;
 - b. pihak yang tidak melaksanakan kesanggupan untuk mengurus izin sebagaimana tercantum dalam Surat Pemberitahuan;
 - c. perubahan dari yang telah ditetapkan dalam izin.
- (2) Batas waktu Surat Peringatan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 7 (tujuh) hari.

Paragraf 3

Penyege lan

Pasal 260

- (1) Penyege lan dikenakan terhadap :
 - a. pihak yang tidak mematuhi Surat Peringatan;
 - b. pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk mengurus izin sebagaimana tercantum dalam Surat Peringatan.
- (2) Batas waktu penyege lan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 7 (tujuh) hari.

Paragraf 4

Surat Perintah Bongkar

Pasal 261

- (1) Surat Perintah Bongkar dikenakan terhadap :
 - a. bangunan yang telah dikenakan tindakan penyege lan;
 - b. pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk mengurus izin dalam jangka waktu sebagaimana tercantum dalam Surat Penyege lan;
 - c. bangunan yang terbukti dari hasil penelitian teknis dan planologis tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.
- (2) Batas waktu Surat Perintah Bongkar terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 14 (empat belas) hari.

Paragraf 5

Pembongkaran

Pasal 262

- (1) Pembongkaran dilakukan terhadap :
 - a. bangunan yang telah diperintahkan untuk dibongkar sendiri tetapi tidak dipatuhi;
 - b. bangunan liar yang tidak mungkin diberikan izin;
 - c. pelanggaran penyege lan yang tidak dipatuhi;
 - d. bangunan yang disegel.
- (2) Dalam hal pembongkaran bangunan yang sudah dihuni harus didahului oleh Surat Perintah Pengosongan.
- (3) Pengosongan/pembongkaran dilaksanakan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah di bantu oleh Dinas serta instansi lain yang dianggap perlu.

Pasal 263

Mekanisme penertiban bangunan diatur dan dilaksanakan sesuai dengan kewenangan Walikotamadya Kepala Daerah.

BAGIAN KEDELAPAN

Pelaksanaan Penertiban Terhadap Kegiatan
Pembangunan Yang Mempunyai Izin Mendirikan Bangunan
(IMB), Tetapi Tidak Dilaksanakan Oleh Pelaksana
dan Atau Tidak Diawasi Oleh Direksi Dan Sebaliknya

Paragraf 1

Peringatan

Pasal 264

- (1) Peringatan dilakukan apabila pembangunan tidak dilaksanakan oleh Pelaksana dan tidak diawasi oleh Direksi.
- (2) Batas waktu peringatan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 3 (tiga) hari.

Paragraf 2

Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan

Pasal 265

- (1) Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan dikenakan terhadap :
 - a. pihak Pemilik bangunan yang telah diperingatkan untuk menunjuk Pelaksana/Direksi dalam jangka waktu yang telah ditentukan tetapi tidak melaksanakannya;
 - b. pihak Pemilik bangunan yang menghentikan pelaksanaan pembangunan dan telah menerima surat peringatan untuk menunjuk Pelaksana/Direksi, tetapi tetap tidak melaksanakannya;
 - c. pihak Pemilik bangunan yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana/Direksi sebagaimana tercantum dalam surat peringatan.
- (2) Batas waktu Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan samopai tindakan penertiban berikutnya maksimal 3 (tiga) hari.

Paragraf 3

Penyegelan

Pasal 266

- (1) Penyegelan dikenakan apabila :
 - a. terhadap bangunan yang telah dikenakan tindakan Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan, tetapi tidak dipatuhi, atau;

- b. ternyata pelaksanaan telah sampai pada tahap pekerjaan pondasi, atau;
 - c. pelaksanaan berhenti, tetapi yang bersangkutan tidak juga menunjuk Pelaksana/Direksi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Perintah Penghentian pekerjaan pembangunan tidak dipatuhi.
- (2) Batas waktu penyegelan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 3 (tiga) hari.

Paragraf 4

Panggilan untuk pencabutan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 267

- (1) Panggilan untuk pencabutan Izin Mendirikan Bangunan dilakukan apabila :
- a. terhadap bangunan yang telah dikenakan tindakan penyegelan tetapi tidak dipatuhi;
 - b. pelaksanaan berhenti, tetapi yang bersangkutan tidak juga menunjuk Pelaksana/Direksi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan dalam surat penyegelan;
 - c. kesanggupan untuk menunjuk Pelaksana/Direksi yang dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam surat pernyataan tidak dipatuhi;
 - d. apabila dikemudian hari ternyata terdapat bukti yang tidak benar (cacat hukum) berdasarkan keputusan pengadilan dalam lampiran permohonan izin.
- (2) Batas waktu surat panggilan untuk pencabutan Izin Mendirikan Bangunan terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 3 (tiga) hari.

Paragraf 5

Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 268

Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan dilakukan terhadap :

- a. pemegang Izin Mendirikan Bangunan yang telah dilakukan panggilan untuk pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, tetapi tidak dipatuhi, atau;
- b. pemilik bangunan yang pelaksanaan pembangunannya terhenti, tetapi yang bersangkutan tidak menunjuk Pelaksana/Direksi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Panggilan Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, atau;
- c. pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana/Direksi yang dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam surat pernyataan;

apabila dikemudian hari ternyata terdapat bukti yang tidak benar (cacat hukum) berdasarkan putusan pengadilan dalam lampiran permohonan izin.

Paragraf 6

Surat Perintah Bongkar

Pasal 269

- (1) Surat Perintah Bongkar dikenakan terhadap bangunan yang telah dicabut izinnya.
- (2) Batas waktu Surat Perintah Bongkar terhadap tindakan penertiban maksimal 7 (tujuh) hari.

Paragraf 7

Pembongkaran

Pasal 270

- (1) Pembongkaran dilakukan apabila :
 - a. terhadap bangunan yang telah diperintahkan untuk dibongkar sendiri tidak dipatuhi;
 - b. pelaksanaan pembangunan berhenti tetapi yang bersangkutan tidak mengurus Izin Mendirikan Bangunan baru;
 - c. yang bersangkutan tidak membuat pernyataan kesanggupan mengurus Izin Mendirikan Bangunan yang baru selama jangka waktu yang tercantum dalam Surat Perintah Bongkar.
- (2) Pembongkaran dilakukan oleh Walikotamadya Kepala Daerah dibantu oleh Dinas dan instansi lain yang dianggap perlu.
- (3) Untuk pelaksanaan pembongkaran yang dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, Walikotamadya Kepala Daerah mengeluarkan Surat Perintah Pelaksanaan Pembongkaran.

BAB VIII

RUMAH SUSUN

BAGIAN KESATU

Persyaratan Teknis dan Administratif

Paragraf 1

U m u m

Pasal 271

Di dalam perencanaan harus secara jelas ditentukan dipisahkan masing-masing satuan rumah susun serta nilai perbandingan proporsional.

Pasal 272

Rencana untuk saluran rumah susun harus berisi rencana tapak beserta denah dan potongan yang menunjukkan dengan jelas batasan secara vertikal dan horizontal dari satuan rumah susun yang dimaksud.

Pasal 273

Batas kepemilikan bersama harus digambarkan secara jelas dan mudah dimengerti oleh semua pihak dan ditunjukkan dengan gambar dan uraian.

Paragraf 2

Persyaratan Teknis Ruang

Pasal 274

- (1) Semua ruang yang digunakan untuk kegiatan sehari-hari harus mempunyai hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan bangunan langsung maupun tidak langsung secara alami dalam jumlah yang cukup.
- (2) Dalam hal hubungan langsung maupun tidak langsung dengan udara luar dan pencahayaan langsung maupun tidak langsung secara alami, sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) Pasal ini tidak mencakup atau memungkinkan, harus diusahakan adanya pertukaran udara dan pencahayaan buatan yang dapat bekerja terus menerus selama ruangan tersebut digunakan.

Paragraf 3

Struktur, Komponen dan Bahan Bangunan

Pasal 275

Perencanaan dan pembangunan rumah susun wajib menggunakan struktur, komponen dan bahan bangunan yang memenuhi persyaratan konstruksi sesuai dengan Standar Nasional Indonesia.

Pasal 276

Struktur, komponen dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud pada pasal 275, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

- a. beban mati;
- b. beban bergerak;
- c. gempa, hujan, angin dan banjir;
- d. kebakaran dalam jangka waktu yang diperhitungkan cukup untuk usaha pengamanan dan penyelamatan;
- e. daya dukung lahan;
- f. kemungkinan adanya beban tambahan, baik dari arah vertikal maupun horizontal;
- g. gangguan/perusak lainnya, sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 4

Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 277

Rumah susun wajib dilengkapi dengan :

- a. jaringan air bersih;
- b. jaringan listrik;
- c. jaringan gas;
- d. saluran pembuangan air hujan;
- e. saluran pembuangan air limbah;
- f. saluran dan/atau tempat pembuangan sampah;
- g. jaringan telepon dan/atau komunikasi lainnya;
- h. alat transportasi dalam ruang;
- i. pintu dan tangga darurat kebakaran;
- j. tempat jemuran;
- k. alat pemadam kebakaran;
- l. penangkal petir;
- m. alat/sistem alarm;
- n. pintu kedap asap;
- o. generator listrik.

Paragraf 5

Satuan Rumah Susun

Pasal 278

Satuan rumah susun dapat berada pada permukaan tanah, di atas atau dibawah permukaan tanah, atau sebagian dibawah dan sebagian di atas permukaan tanah.

Paragraf 6

Bagian Bersama dan Benda Bersama

Pasal 279

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan limbah kota.
- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun pengamanan serta pertimbangan dimasa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4) Lokasi rumah susun harus terjangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.

- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggaraan bangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 7

Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

Pasal 280

Kepadatan bangunan dalam lingkungan harus memperhitungkan dapat tercapainya optimasi daya guna dan hasil guna tanah, sesuai dengan fungsinya, dengan memperhatikan keserasian dan keselamatan lingkungan sekitarnya, berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 281

- (1) Tata letak bangunan harus menunjang kelancaran kegiatan sehari-hari dengan mempertimbangkan keserasian, keseimbangan dan keterpaduan.
- (2) Tata letak bangunan harus memperhatikan penetapan batas Pemilikan tanah bersama, segi-segi kesehatan, pencahayaan, pertukaran udara serta pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya yang mengancam keselamatan Penghuni, bangunan dan lingkungannya berdasarkan peraturan dan perundang-undangan yang berlaku.

Paragraf 8

Prasarana Lingkungan

Pasal 282

- (1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari penghuni.
- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini, harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan, serta struktur ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsinya dan penggunaan jalan tersebut.

Pasal 283

Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan dan utilitas umum yang bersifat menunjang fungsi lainnya dalam rumah susun yang bersangkutan, meliputi :

1. jaringan distribusi air bersih, gas dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukan tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik.
2. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun kesistem jaringan pembuangan air kota.

3. Saluran pembuangan air limbah dan atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan.
4. Tempat pembuangan sampah sementara (TPS) dengan fungsinya sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan dan keindahan.
5. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan kapasitas air yang cukup.
6. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatan dengan fungsinya.
7. Jaringan dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat kebutuhannya.

Paragraf 9

Fasilitas Lingkungan

Pasal 284

Dalam rumah susun dan lingkungannya harus disediakan ruangan-ruangan dan/atau bangunan untuk tempat berkumpul, melakukan kegiatan masyarakat, tempat bermain bagi anak-anak, dan kontrak sosial lainnya, sesuai dengan standar yang berlaku.

Pasal 285

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian dan seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian yang tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 284 harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 10

Persyaratan Administratif

Pasal 286

Perubahan rencana peruntukan dan pemanfaatan rumah susun harus mendapat izin dari Walikota/kepala Daerah sesuai dengan persyaratan yang ditentukan dan telah memperoleh pengesahan atas perubahan yang dimaksud beserta pertelaannya, dan uraian nilai perbandingan proporsional.

Pasal 287

- (1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 286, Penyelenggaraan Pembangunan Rumah Susun wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Walikota/kepala Daerah.

- (2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi rumah susun yang telah dibangun, Pemilik wajib minta izin kepada Walikota dan Kepala Daerah.

BAGIAN KEDUA

Izin Layak Huni

Pasal 288

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan dengan menyerahkan gambar-gambar dan uraian teknis yang terperinci.
- (2) Walikota dan Kepala Daerah memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.
- (3) Dalam hal izin layak huni tidak diberikan, penyelenggara rumah susun dapat mengajukan keberatan kepada Gubernur Kepala Daerah yang akan memberikan keputusan final.

Pasal 289

Setelah Walikota dan Kepala Daerah memberikan izin layak huni maka Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib menyerahkan dokumen-dokumen perizinan beserta gambar-gambar dan kesatuan-kesatuan teknis yang terperinci kepada perhimpunan penghuni yang telah dibentuk beserta :

- a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakan perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;

uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

BAGIAN KETIGA

Pemilikan Satuan Rumah Susun

Paragraf 1

Pemisahan Hak Atas Satuan-satuan Rumah Susun

Pasal 290

- (1) Penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan-satuan rumah susun meliputi bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama dengan pertelaan yang jelas dalam bentuk gambar, uraian, dan batas-batasnya dalam arah vertikal dan horizontal dibuat dalam akte pemisahan.

- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini yang berkaitan dengan satua-satuan yang terjadi karena rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini di sahkan oleh Walikomadya Kepala Daerah dilampiri gambar, uraian dan batas-batasnya.

Paragraf 2

Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

Pasal 291

- (1) Hak milik atas satuan rumah susun meliputi hak milik atas perseorangan yang digunakan secara terpisah, hak bersama atas bagian-bagian bangunan, hak bersama atas benda, dan hak bersama atas tanah.
- (2) Hak Pemilikan Perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dibatasi dinding, permukaan bagian dalam bentuk geometrik tiga dimensi yang tidak selalu dibatasi oleh dinding.
- (3) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini dibatasi dinding, permukaan bagian dalam dari dinding pemisah, permukaan bagian dalam dari langit-langit struktur, permukaan bagian atas dari lantai struktur, merupakan batas pemilikannya.
- (4) Dalam hal ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini sebagian tidak dibatasi dinding, batas permukaan dinding bagian luar yang berhubungan langsung dari udara luar yang ditarik secara vertikal merupakan pemiliknya.
- (5) Dalam hal ruangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini keseluruhannya tidak dibatasi dinding, garis batas yang ditentukan dan ditarik secara vertikal yang penggunaannya sesuai dengan peruntukannya, merupakan batas pemilikannya.

Paragraf 3

Perubahan Hak Milik Satuan Rumah Susun

Pasal 292

Pembangunan beberapa rumah susun yang direncanakan pada sebidang tanah dengan sistem pemilikan perseorangan dan hak bersama, dan telah mendapat izin dapat dilakukan secara bertahap, sepanjang tidak mengubah perbandingan proporsionalnya.

Pasal 293

- (1) Dalam hal terjadinya perubahan rencana dalam pelaksanaan pembangunan untuk tahap berikutnya, yang mengakibatkan kenaikan perbandingan nilai proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan rumah susun harus diberitahukan kepada perhimpunan penghuni, dan diadakan perhitungan kembali nilai perbandingan proporsionalnya.
- (2) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, mengakibatkan penurunan nilai perbandingan proporsionalnya, perubahan tersebut oleh penyelenggara pembangunan rumah susun harus dimintakan persetujuan kepada perhimpunan penghuni dengan diadakan perhitungan kembali.
- (3) Perubahan nilai perbandingan proporsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini harus dimintakan pengesahannya kepada Walikotaamadya Kepala Daerah.
- (4) Dalam hal perhimpunan penghuni tidak memberikan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, penyelenggara pembangunan rumah susun dapat mengajukan keberatan-keberatan kepada Walikotaamadya Kepala Daerah dan dalam jangka waktu 30 (tiga puluh) hari Walikotaamadya Kepala Daerah wajib memberikan keputusannya.
- (5) Dalam hal perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) Pasal ini tidak jadi dilaksanakan, penyelenggara pembangunan rumah susun wajib menyampaikan pemberitahuan kepad perhimpunan penghuni.

Pasal 294

- (1) Dalam hal terjadi dalam rencana perubahan fisik rumah susun yang mengakibatkan perubahan nilai perbandingan proporsional harus mendapat persetujuan dari perhimpunan penghuni.
- (2) Persetujuan perhimpunan penghuni dipergunakan sebagai dasar di dalam membuat akta perubahan pemisahan.
- (3) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini memuat perubahan-perubahan dalam pertelaan yang mengandung perubahan perbandingan proporsional.
- (4) Akta perubahan pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini harus didaftarkan kepada Kantor Pertanahan Kotamadya Bandung.

Pasal 295

Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengelola rumah susun yang bersangkutan dalam jangka waktu sekurang-kurangnya tiga bulan dan paling lama satu tahun sejak terbentuknya perhimpunan penghuni atas biaya penyelenggara pembangunan rumah susun.

BAGIAN KEEMPAT

Tata Cara Pengawasan

Pasal 296

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pembangunan rumah susun terhadap persyaratan teknis, diatur oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

Pasal 297

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan rumah susun meliputi :

- a. persyaratan administratif yang berkaitan dengan perizinan pembangunan, perizinan layak huni, pembuatan akta pemisahan, penerbitan sertifikat hak milik atas satuan rumah susun, serta segala kegiatan yang berkaitan dengan pendaftaran tanah;
- b. penghunian dan pengelolaan rumah susun.

Pasal 298

- (1) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam pasal 296 dan pasal 297 ditetapkan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.
- (2) Walikotaamadya Kepala Daerah berwenang untuk melakukan tindakan penertiban terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 299

Peraturan lebih lanjut mengenai rumah susun diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB IX

PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA

BAGIAN KESATU

Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun

Pasal 300

Pembangunan lingkungan perumahan hanya boleh dilakukan pada lokasi yang telah diperuntukan dan disetujui untuk perumahan sesuai dengan rencana kota.

Pasal 301

Penentuan lokasi perumahan wajib didahului dengan penelitian awal dalam hal geologi, topografi dan lingkungan.

Pasal 302

Perencanaan dan pembangunan lingkungan perumahan wajib mempertimbangkan kemungkinan penggabungan prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial yang telah ada dan tidak mengurangi kualitas lingkungan secara keseluruhan.

Pasal 303

Perencanaan dan pembangunan lingkungan ini harus dapat memberikan keseimbangan sosial dan harus dapat memberikan kesempatan untuk membina individu dan keluarga sejahtera.

BAGIAN KEDUA

Kriteria Pemilihan Lokasi

Pasal 304

- (1) Pembangunan lingkungan perumahan baru minimum untuk 50 (lima puluh) unit rumah wajib yang dilengkapi prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial.
- (2) Dalam hal pembangunan perumahan bergabung dengan suatu lingkungan perumahan yang sudah teratur dan tersedia prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosialnya maka banyaknya rumah dapat diperkenankan kurang dari 50 (lima puluh) unit.

Pasal 305

- (1) Lingkungan perumahan harus bebas dari pencemaran udara, pencemaran air, dan kebisingan, baik yang berasal dari sumber daya buatan maupun dari sumber daya alam.
- (2) Terjamin tercapainya tingkat kualitas lingkungan hidup yang sehat bagi pembinaan individu dan masyarakat penghuni.
- (3) Kondisi tanahnya bebas banjir dan memiliki kemiringan tanah 0 - 15 % (nol sampai lima belas persen).

Pasal 306

Pengembang wajib memberikan jaminan perlindungan hak-hak atas tanah dan bangunan kepada masyarakat penghuni lingkungan perumahan yang dibangunnya.

BAGIAN KETIGA

Kepadatan Lingkungan

Pasal 307

Kepadatan bangunan rumah sederhana tidak bersusun dalam suatu lingkungan perumahan tidak boleh melebihi 50 (lima puluh) unit rumah/ha.

Pasal 308

Maksimum luas persil perencanaan yang tertutup bangunan adalah 40 % (empat puluh persen) dari seluruh luas lingkungan perumahan.

Pasal 309

Khusus untuk pembangunan lingkungan perumahan dengan jumlah kurang dari 50 (lima puluh) rumah, maka daerah yang boleh didirikan rumah dapat diperluas maksimum 70 % (tujuh puluh persen) dari seluruh luas lingkungan perumahan.

Pasal 310

Luas persil untuk rumah sederhana berlantai satu, minimum 60 m² (enam puluh meter persegi) dan maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) dengan lebar muka persil minimum 5 m (lima meter).

Pasal 311

Luas persil untuk rumah sederhana berlantai dua (maisonette) minimum 45 m² (empat puluh lima meter persegi) maksimum 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi) dengan lebar muka persil minimum 5 m (lima meter).

Pasal 312

Bagian persil yang dapat tertutup bangunan rumah (building coverage) maksimum 60 % (enam puluh persen) dari luas persil.

BAGIAN KEEMPAT

Prasarana Lingkungan Perumahan

Pasal 313

- (1) Konstruksi jalan lingkungan perumahan ajib memperhitungkan :
 - a. keadaan tanah dimana jalan akan dibangun;
 - b. kepadatan lalu lintas setempat;
 - c. pemilihan bahan/material yang akan digunakan;
 - d. selain ketentuan a, b, c, dalam merencanakan melaksanakan pembuatan jalan juga harus dipenuhi peraturan-peraturan lain baik peraturan perencanaan maupun peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- (2) Radius belokan harus mengikuti ketentuan/standar perencanaan geometrik jalan dari instansi yang berwenang.
- (3) Dalam merencanakan tempat pertemuan antara jalan lokal sekunder dan jalan kolektor sekunder harus memperhatikan tersedianya sebidang tanah khusus untuk berpangkalnya kendaraan umum beroda empat dan beroda tiga.

Pasal 314

Setiap lingkungan perumahan wajib dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah yang memenuhi syarat berdasarkan normalisasi teknik yang berlaku.

Pasal 315

- (1) Apabila pembuatan tangki septik tidak memungkinkan, maka lingkungan perumahan wajib dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan yang disambungkan pada sistem pembuangan air limbah kota atau dengan pengolahan mandiri.
- (2) Sistem pembuangan air limbah kota dan sistem pembuangan air limbah lingkungan harus dapat melayani kebutuhan pembuangan seluruh limbah dari lingkungan perumahan.
- (3) Sistem pembuangan air limbah kota dan sistem pembuangan air limbah lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. ukuran pipa pembawa minimum 200 mm (dua ratus mili meter);
 - b. sambungan pipa harus kedap air;
 - c. pada jalur pipa pembawa harus dilengkapi dengan lubang pemeriksa pada tiap penggantian arah pipa dan minimum pada jarak setiap 50 (lima puluh) meter pada bagian pipa yang lurus.
- (4) Apabila lingkungan perumahan memiliki unit pengolahan air limbah mandiri sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini maka air limbah sebelum dibuang keperairan terbuka harus melalui sistem pengolahan.
- (5) Pembuangan air limbah tidak mengakibatkan masalah pada lingkungan.

Pasal 316

- (1) Apabila pada setiap rumah tidak memungkinkan untuk dibuat tangki septik maka wajib dibuat tangki septik bersama yang dapat melayani beberapa rumah.
- (2) Apabila pada setiap rumah tidak dimungkinkan untuk membuat bidang resapan, maka wajib dibuat bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah.
- (3) Pembuatan tangki septik bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus memenuhi persyaratan :
 - a. muka air tanah harus cukup rendah;
 - b. jarak antara bidang resapan bersama dengan sumur pantek minimum 10 (sepuluh) meter dengan melihat sifat tanah dan kondisi daerahnya;
 - c. bila memakai sistem tercampur untuk jumlah 50 (lima puluh) orang maka ukuran panjangnya 5 m (lima meter), lebar 2,50 m (dua koma lima puluh meter) dan kedalaman total 1,80 m (satu koma delapan puluh meter) dengan tinggi air dalam tangki minimum 1 m (satu meter);

- d. bila memaki sistem terpisah untuk jumlah 50 (lima puluh) orang, maka ukuran panjangnya 3 m (tiga meter), lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) dan kedalaman 1,80 m (satu koma delapan puluh meter);
- e. ukuran bidang resapan, panjang 10 m (sepuluh meter) lebar 9,60 m (sembilan koma enam puluh meter) dan kedalamannya 0,70 m (nol koma tujuh puluh meter).

Pasal 317

- (1) Setiap perumahan wajib mempunyai pembuangan air hujan;
- (2) Saluran buangan air hujan wajib direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 5 (lima) tahunan dan daya serap tanah.
- (3) Saluran pembuangan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini dapat berupa saluran terbuka atau saluran tertutup.
- (4) Pada kawasan dengan kedalaman muka air tanah lebih besar dari 10 m (sepuluh meter) wajib membuat sumur serapan.

BAGIAN KELIMA

Utilitas Umum

Pasal 318

- (1) Setiap lingkungan perumahan wajib dilengkapi dengan prasarana air bersih.
- (2) Apabila tidak tersedia sistem air bersih kota, maka wajib diusahakan penyediaan air bersih lingkungan yang dapat melayani kebutuhan perumahan.
- (3) Penyediaan air bersih lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini harus memiliki :
 - a. sambungan rumah dengan kapasitas minimum 60 liter/orang/hari;
 - b. sambungan halaman dengan kapasitas minimum 60 liter/orang/hari;
 - c. sambungan kran umum dengan kapasitas minimum 30 liter/oramng/hari.
- (4) Setiap lingkungan perumahan wajib menyediakan kran kebakaran.
- (5) Apabila kran kebakaran tidak memungkinkan disediakan karena tidak tersedianya air bersih lingkungan, maka diwajibkan membuat sumur-sumur kebakaran pada jarak-jarak yang sesuai dengan jarak yang dipersyaratkan untuk kran kebakaran.
- (6) Penyediaan air bersih dapat dilakukan dengan membuat sumur pompa dangkal atau sumur gali umum.

Pasal 319

- (1) Setiap lingkungan perumahan wajib dilengkapi sistem pembuangan sampah yang aman sesuai dengan kebutuhan.

- (2) Pengumpulan sampah lingkungan perumahan harus memiliki fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga dan tempat pengumpulan sampah lingkungan.
- (3) Pembuatan fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga dan tempat pengumpulan sampah lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini harus dipertimbangkan jumlah dan banyaknya buangan sampah, dibuat dari bahan kedap air, serta ditempatkan pada lokasi yang mudah dicapai oleh petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.

Pasal 320

- (1) Jaringan listrik umum pada lingkungan perumahan sederhana tidak bersusun, harus memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. setiap kediaman harus mendapatkan daya listrik dalam batas tertentu minimum untuk keperluan penerangan;
 - b. dapat dilaksanakan sesuai dengan kebutuhan lingkungan;
 - c. dalam hal perencanaan dan pelaksanaan, instalasi listrik harus sesuai dengan ketentuan peraturan yang berlaku mengenai instalasi listrik.
- (2) Sumber daya listrik untuk perumahan sederhana dapat disediakan oleh sumber daya dari jaringan PLN atau diusahakan secara mandiri.
- (3) Apabila penyediaan sumber daya listrik dilakukan secara mandiri maka ketentuan pembangunan jaringan listrik wajib mengikuti ketentuan jaringan yang berlaku pada PLN.
- (4) Penerangan unit rumah mengikuti ketentuan yang berlaku pada PLN.
- (5) Jalan umum pada lingkungan perumahan wajib diberi penerangan dengan persyaratan-persyaratan yang berlaku dan sesuai dengan standar lingkungan.

Pasal 321

Dalam lingkungan perumahan sederhana wajib dilengkapi dengan jaringan telepon umum berisolasi yang sumbernya diperoleh dari TELKOM, sedangkan jaringan telepon dalam rumah harus dibuat sedemikian rupa, sehingga dimungkinkan pemasangannya di kemudian hari tanpa merugikan penghuni atau pemakai.

Pasal 322

Pada pembangunan perumahan sederhana yang dilengkapi dengan jaringan gas, maka jaringan pipa gasnya harus sesuai dengan standar kualitas yang ditentukan oleh instansi yang berwenang.

BAGIAN KEENAM

Fasilitas Sosial

Pasal 323

- (1) Pengadaan fasilitas sosial perumahan dimaksudkan untuk memberikan pelayanan kepada masyarakat sesuai dengan persyaratan mutu kehidupan dan penghidupan secara layak.
- (2) Penentuan jenis, macam dan besaran fasilitas sosial pada lingkungan perumahan sederhana mengikut ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Fasilitas sosial dapat digunakan oleh satu lingkungan saja atau juga digunakan oleh beberapa lingkungan perumahan.
- (4) Jenis Fasilitas Sosial yang wajib disediakan dalam lingkungan perumahan sederhana terdiri :
 - a. fasilitas pendidikan;
 - b. fasilitas peribadatan;
 - c. fasilitas olah raga;
 - d. fasilitas kesehatan;
 - e. fasilitas pelayanan umum;
 - f. fasilitas rekreasi dan kebudayaan;
 - g. fasilitas perbelanjaan dan niaga.
- (5) Kewajiban penyediaan fasilitas sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini mengingat kebutuhan lingkungan perumahan termaksud.
- (6) Penyediaan lahan untuk fasilitas sosial disediakan secara bersama oleh para pengembang dibawah koordinasi Walikotamadya Kepala Daerah.

BAB X

PEDOMAN TEKNIK PEMBANGUNAN RUMAH SANGAT SEDERHANA

BAGIAN KESATUPersyaratan Umum Perencanaan

Pasal 324

- (1) Perencanaan pelaksanaan dan pengawasan Perumahan Sangat Sederhana beserta lingkungannya harus dilaksanakan oleh perusahaan/badan hukum/lembaga/instansi yang ahli dibidangnya.
- (2) Persyaratan-persyaratan administratif yang menyangkut penyediaan tanah, perencanaan proyek serta legalitas dan bonafiditas perusahaan pembangunan perumahan harus mengikuti ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana direncanakan untuk memungkinkan pengembangannya secara bertahap sekurang-kurangnya menjadi perumahan sederhana sesuai dengan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.

BAGIAN KEDUA

Lingkungan Perumahan Sangat Sederhana

Paragraf 1

U m u m

Pasal 325

- (1) Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana harus dibuat pada daerah yang dalam jangka menengah dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan sederhana dan atau perumahan yang mempunyai tingkat lebih tinggi sehingga dapat membentuk satu kesatuan lingkungan/kawasan yang utuh.
- (2) Dalam hal terdapat suatu kawasan bukan perumahan (kawasan industri dan kawasan lainnya) yang memerlukan dukungan perumahan bagi masyarakat berpenghasilan rendah dan sangat rendah dapat dibangun lingkungan perumahan sangat sederhana yang prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosialnya menjadi satu kesatuan dengan kawasan yang didukungnya.

Pasal 326

- (1) Perencanaan dan pengembangan lingkungan Perumahan Sangat Sederhana harus selalu mempertimbangkan kemungkinan penggabungan dan pemanfaatan prasarana lingkungan utilitas umum dan fasilitas sosial kawasan yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas pelayanan kawasan secara menyeluruh.
- (2) Perencanaan dan pengembangan lingkungan Perumahan Sangat Sederhana harus mempertimbangkan keseimbangan lingkungan dan sosial serta dapat mempertimbangkan kesempatan untuk membina individu dan keluarga sejahtera.

Paragraf 2

Kriteria Pemilihan Lokasi

Pasal 327

- (1) Lokasi Perumahan Sangat Sederhana harus berada pada daerah yang peruntukannya dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan sederhana sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku kecuali perumahan sangat sederhana yang dimaksud pada pasal 325 ayat (2).
- (2) Luas tanah yang tersedia harus cukup untuk sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) unit rumah dan dilengkapi dengan sarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial atau dalam hal bergabung dengan suatu lingkungan perumahan yang sudah ada dapat dibangun kurang dari 50 (lima puluh) unit rumah.
- (3) Lokasi perumahan sangat sederhana wajib memenuhi persyaratan :
 - a. bebas dari pencemaran air, udara dan gangguan suara atau gangguan lainnya;

- b. bebas dari banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15% (nol koma lima belas persen);
- c. terjamin kepastian hukum atau status penguasaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- d. dekat dengan fungsi-fungsi sosial pendukung perumahan.

Paragraf 3

Persyaratan Teknis Kapling

Pasal 328

- (1) Luas kapling tidak boleh kurang dari 54 m² (lima puluh empat meter persegi) dan tidak boleh lebih dari 200 m² (dua ratus meter persegi).
- (2) Penggunaan kapling sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diperhitungkan sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang berlaku pada kawasan setempat.

Paragraf 4

Persyaratan Lingkungan

Pasal 329

Jalan lingkungan untuk kendaraan wajib memenuhi fungsi dan persyaratan sebagai berikut :

- a. jalan untuk kendaraan roda empat agar dapat masuk sampai dengan tempat pemberhentian kendaraan yang dapat menyatu dengan parkir yang disediakan di lokasi khusus;
- b. jalan untuk kendaraan yang diperlukan dalam keadaan darurat;
- c. mempunyai daerah manfaat jalan dengan lebar penampang sebesar-besarnya 6 m (enam meter) dan mempunyai lebar perkerasan jalan sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) dengan konstruksi bahan bangunan lokal yang dinyatakan layak sebagai jalan lingkungan untuk kendaraan dan mampu mendukung beban sesuai dengan fungsinya;
- d. mempunyai bahu jalan dengan lebar penampang sekurang-kurangnya 40,00 cm (empat puluh senti meter).

Pasal 330

Jalan lingkungan untuk pejalan kaki harus memenuhi fungsi dan persyaratan sebagai berikut :

- a. berfungsi sebagai jalan untuk pejalan kaki yang menghubungkan antar rumah maupun dari rumah kejalan lingkungan;
- b. berfungsi juga sebagai jalan untuk kendaraan pengangkut yang ditarik/didorong pejalan kaki;

- c. mempunyai daerah manfaat jalan yang lebar penampang antara 2,80-3,60 m (dua koma delapan puluh sampai tiga koma enam puluh meter) lebar perkerasan 1,20-2,00 m (satu koma dua puluh sampai dua meter) dengan konstruksi dari bahan bangunan lokal yang dinyatakan layak sebagai jalan lingkungan untuk pejalan kaki;
- d. mempunyai bahu jalan dengan lebar penampang sekurang-kurangnya 40 cm (empat puluh senti meter) yang harus dapat dipakai untuk penempatan tiang listrik, jaringan utilitas dan jaringan prasarana lainnya.

Pasal 331

Sistem pembuangan air limbah lingkungan mengikuti ketentuan pedoman sistem pembuangan air limbah untuk lingkungan perumahan sederhana.

Pasal 332

- (1) Saluran pembuangan air hujan harus diperhitungkan secara teknis sehingga lingkungan bebas dari genangan air.
- (2) Pembuatan saluran sekurang-kurangnya harus ditempatkan disepanjang jalan, disalah satu sisi jalan atau kedua tepi sisi jalan.

Pasal 333

- (1) Air bersih pada tahap awal harus disediakan sekurang-kurangnya berupa sumur untuk umum atau dengan kran umum, sebelum ada sambungan kerumah-rumah disiapkan oleh pengembang.
- (2) Persyaratan lain bila sudah diperlukan harus mengikuti ketentuan pedoman penyediaan air bersih untuk lingkungan perumahan sederhana.

Pasal 334

Sistem pembuangan sampah lingkungan harus mengikuti ketentuan sistem pembuangan sampah untuk lingkungan perumahan sederhana.

Pasal 335

Jaringan harus disediakan sampai masuk dalam lingkungan dan sambungan rumah dapat diberikan pada setiap rumah atau setiap kelompok rumah.

Paragraf 5

Fasilitas Sosial

Pasal 336

Fasilitas Mandi, Cuci dan Kakus (MCK) wajib memenuhi persyaratan :

- a. pada tahap awal disediakan sekurang-kurangnya secara terpusat untuk melayani umum, sebelum dapat dibuat MCK yang ada disetiap rumah;

- b. untuk 50 (lima puluh) unit rumah dibuat sekurang-kurangnya 8 (delapan) kamar, 4 (empat) kamar mandi dan 4 (empat) kamar cuci dibuat dengan dinding setinggi 1,80 m (satu koma delapan puluh meter), tanpa atap disiapkan oleh pengembang.

Pasal 337

Tempat bermain anak-anak harus direncanakan sedemikian rupa sehingga dapat menjamin keselamatan bagi anak-anak yang memakainya dan dapat berfungsi sebagai tempat rekreasi serta berkomunikasi antar masyarakat.

Pasal 338

Fasilitas sosial lain dapat disediakan sesuai dengan kebutuhan penghuni serta memperhitungkan upaya pemanfaatan keberadaan fasilitas sosial yang telah ada disekitar lokasi perumahan sangat sederhana, serta harus mengikuti ketentuan pedoman teknis pembangunan perumahan sederhana

BAGIAN KETIGA

Pedoman Umum Pembangunan

Pasal 339

- (1) Pembangunan rumah sangat sederhana harus memenuhi syarat-syarat kesehatan yang menjamin penghuni dapat hidup sehat dalam kegiatan sehari-hari secara layak.
- (2) Spesifikasi bahan bangunan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Standar Nasional Indonesia sepanjang menggunakan bahan yang sudah ada standarnya.

BAGIAN KEEMPAT

Persyaratan Teknis Rumah

Pasal 340

Ukuran dan luas rumah harus memenuhi persyaratan :

- a. semua ukuran baik vertikal maupun horizontal harus berpedoman kepada Koordinasi Modular;
- b. luas bangunan yang disediakan sekurang-kurangnya 12 m² (dua belas meter persegi) dan seluas-luasnya 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).

Pasal 341

Besaran bangunan, jarak bangunan, dan besaran ruang harus mengikuti ketentuan pedoman teknis untuk pembangunan perumahan sederhana.

Pasal 342

Ruang harus mempunyai persyaratan :

- a. ventilasi harus disediakan sehingga dapat menjamin adanya sirkulasi pertukaran udara bersih/segar;
- b. penerangan ruang harus disediakan baik alami maupun buatan sesuai dengan kebutuhan aktivitas penghuni dalam rumah.

Pasal 343

Pada lingkungan perumahan sangat sederhana setiap rumah wajib memiliki :

- a. pembuangan air limbah dan air hujan yang dapat disambungkan dengan sistem pembuangan air limbah dan air hujan lingkungan serta tidak saling mencemari antara rumah tangga yang satu dengan yang lain;
- b. tempat sampah rumah tangga atau kelompok rumah tangga;
- c. jaringan instalasi listrik.

Pasal 344

Struktur komponen dan bahan bangunan harus mempunyai persyaratan :

- a. penggunaan bahan bangunan untuk konstruksi rumah yang murah dapat terdiri dari bahan bangunan lokal atau lainnya yang kekuatannya memenuhi syarat teknis;
- b. permukaan lantai harus lebih tinggi 20 cm (dua puluh senti meter) dari permukaan halaman tertinggi dan harus rata kering dan mudah dibersihkan tidak menimbulkan debu dan dapat diperkeras antara lain tanah dilapisi dengan air semen (soil cement) tras;
- c. dinding dapat dibuat dari bahan yang sekurang-kurangnya dapat melindungi penghuni dari sinar matahari langsung antara lain digunakan dari anyaman bambu atau sejenis yang dipasang sekurang-kurangnya 90,00 cm (sembilan puluh senti meter) diatas dinding dengan bahan tembok;
- d. dinding dapur kamar mandi/kakus dengan bahan tembok sekurang-kurangnya setinggi 1,50 m (satu koma lima puluh meter) dinding kamar mandi/kakus harus kedap air;
- e. kerangka atap harus mempunyai kekuatan menahan beban sendiri dan beban-beban lain yang harus didukung antara lain dapat digunakan bahan kayu atau bambu;
- f. penutup atap harus disesuaikan dengan kemampuan dari kerangka atapnya antara lain dapat digunakan bahan dari genteng plentong keramik rakyat seng gelombang atau asbes gelombang.

Langit-langit dapat ditiadakan dengan membuat kerangka atap dan penutupnya lebih rapi.

BAB XI

GARIS SEMPADAN JALAN, PENGAIRAN DAN SUNGAI

BAGIAN KESATU

Garis Sempadan Jalan

Pasal 345

Batas garis sempadan ditetapkan dan diukur dari as jalan sebelah kiri dan kanan jalan.

Pasal 346

Jarak garis sempadan jalan ditetapkan :

- a. jalan Arteri Primer tidak kurang dari 20 m (dua puluh meter);
- b. jalan Kolektor Primer tidak kurang dari 15 m (lima belas meter);
- c. jalan Lokal Primer tidak kurang dari 10 m (sepuluh meter);
- d. jalan Arteri Sekunder tidak kurang dari 20 m (dua puluh meter);
- e. jalan Kolektor Sekunder tidak kurang dari 7 m (tujuh meter);
- f. jalan Lokal Sekunder tidak kurang dari 4 m (empat meter).

Pasal 347

Jarak garis sempadan untuk pengamanan konstruksi jembatan diukur dari tepi luar pangkal jembatan yaitu 100 m (seratus meter) kearah hulu atau hilir jembatan.

BAGIAN KEDUA

Garis Sempadan Pengairan

Paragraf 1

Batasan Teknis

Pasal 348

- (1) Bila tidak ditentukan lain, garis sempadan sungai untuk bangunan dan atau pagar, diukur dari sisi atas tepi sungai yang tidak bertanggung atau dari kaki sebelah luar sungai bangunan sungai dengan jarak :
 - a. 5 m (lima meter) untuk bangunan;
 - b. 3 m (tiga meter) untuk pagar.
- (2) Dikawasan pembangunan padat, jarak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b ayat (1) Pasal ini, bisa diperkecil menjadi 4 m (empat meter) untuk bangunan dan 2 m (dua meter) untuk pagar.

Pasal 349

- (1) Garis sempadan jaringan irigasi untuk bangunan diukur dari sisi atas tepi saluran yang tidak bertanggung atau dari kaki tanggul sebelah luar saluran/bangunan irigasi atau pembuangan dengan jarak :
 - a. 5 m (lima meter) untuk saluran dengan kapasitas 4 m³/detik atau lebih;
 - b. 3 m (tiga meter) untuk saluran dengan kapasitas 1 sampai 4 m³/detik;
 - c. 2 m (dua meter) untuk saluran dengan kapasitas kurang dari 1 m³/detik;
- (2) Garis sempadan jaringan irigasi untuk pagar diukur dari sisi atas tepi saluran yang tidak bertanggung atau dari kaki tanggul sebelah luar saluran/bangunan irigasi atau pembuangan dengan jarak :
 - a. 3 m (tiga meter) untuk saluran dengan kapasitas 4 m³/detik atau lebih;
 - b. 2 m (dua meter) untuk saluran dengan kapasitas 1 sampai 4 m³/detik;
 - c. 1 m (satu meter) untuk saluran dengan kapasitas kurang dari 1 m³/detik;
- (3) Dikawasan pembangunan padat, jarak sebagai mana dimaksud dalam huruf a dan b ayat (1) pasal ini, bisa diperkecil masing-masing menjadi 4 (empat meter) dan 2 m (dua meter).

Pasal 350

- (1) Bila tidak ditentukan lain garis sempadan situ, waduk dan rawa untuk bangunan dan atau pagar diukur dari batas tinggi muka air maksimum bagi prasarana yang tidak bertanggung atau dari kaki tanggul sebelah luar prasarana dengan jarak :
 - a. 10 m (sepuluh meter) untuk bangunan;
 - b. 5 m (lima meter) untuk pagar.
- (2) Dikawasan pembangunan padat jarak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b ayat (1) Pasal ini, bila diperkecil masing-masing 5 m (lima meter) dan 3 m (tiga meter).
- (3) Batas tinggi muka air maksimum sebagaimana dimaksud dalam (1) Pasal ini, ditentukan oleh Dinas berdasarkan spesifikasi teknik yang telah ditetapkan dalam perencanaan teknik yang bersangkutan.

Paragraf 2

Larangan Dan Perlindungan

Pasal 351

Setiap orang perorangan, Badan Hukum, Badan Usaha dan Badan Sosial dilarang menempatkan, mendirikan atau memperbaiki sesuatu bangunan dan atau pagar pekarangan, baik secara keseluruhan atau sebagian, dengan jarak kurang dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 344, 346 dan 347.

Pasal 352

Apabila terjadi penyimpangan dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 344, 346 dan 347 Peraturan Daerah ini, maka :

- a. Dinas atau pihak yang berwenang berhak memerintahkan kepada pemiliknya untuk membongkar bangunan atau pagar batas pekarangan dengan biaya ditanggung oleh pemiliknya;
- b. Dinas atau pihak yang berwenang berhak membongkar secara paksa, baik bangunan maupun pagar batas pekarangan dengan biaya dibebankan kepada pemiliknya.

Paragraf 3

Pembinaan Dan Pengawasan

Pasal 353

- (1) Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Walikomadya Kapala Daerah.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini secara teknis dilaksanakan oleh Dinas dan atau pihak yang berwenang.

BAGIAN KETIGA

Garis Sempadan Sungai

Paragraf 1

Tata Cara Penetapan

Pasal 354

- (1) Penetapan garis sempadan sungai dilakukan sesuai dengan peraturang yang berlaku.
- (2) Dengan pertimbangan untuk peningkatan fungsinya dapat diperkuat, diperlebar, dan ditinggikan dan dapat berakibat bergesernya letak garis sempadan sungai.
- (3) Kecuali lahan yang berstatus tanah negara, maka lahan yang diperlukan untuk tapak tanggul baru sebagai akibat dilaksanakannya ketentuan sebagaimana dimaksud dalat ayat (2) Pasal ini harus dibebaskan.

Pasal 355

Garis sempadan sungai tak bertanggul di Daerah ditetapkan sebagai berikut :

- a. sungai yang mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3 m (tiga meter) garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 10 m (sepuluh meter) dihitung dari tepi sungai;
- b. sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3 m (tiga meter) sampai 20 m (dua puluh meter), garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 15 m (lima belas meter) dihitung dari tepi sungai;

- c. sungai yang mempunyai kedalaman maksimum lebih dari 20 m (dua puluh meter), garis sempadan sungai sekurang-kurangnya 30 m (tiga puluh meter) dihitung dari tepi sungai.

Pasal 356

- (1) Garis sempadan sungai bertanggul yang berbatasan dengan jalan adalah tepi bahu jalan yang bersangkutan dengan ketentuan konstruksi dan penggunaan jalan harus menjamin bagi kelestarian dan keamanan sungai serta bangunan sungai.
- (2) Dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) Pasal ini tidak dipenuhi maka segala perbaikan atas kerusakan yang timbul pada sungai dan bangunan sungai menjadi tanggung jawab pengelola jalan.

Paragraf 3

Pemanfaatan Daerah Sempadan

Pasal 357

- (1) Pemanfaatan lahan di daerah sempadan dapat dilakukan oleh masyarakat untuk kegiatan-kegiatan tertentu sebagai berikut :
 - a. pemasangan papan reklame , papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan;
 - b. pemancangan rentangan kabel listrik, kabel telpon dan pipa air minum;
 - c. pemancangan tiang atau pondasi prasarana jalan/jembatan baik umum maupun kereta api;
 - d. penyelenggaraan kegiatan-kegiatan yang bersifat sosial dan kemasyarakatan yang tidak menimbulkan dampak merugikan bagi kelestarian dan keamanan fungsi serta fisik sungai;
 - e. pembangunan prasarana lalu lintas dan bangunan pengambilan dan pembuangan air.
- (2) Pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus memperoleh izin terlebih dahulu dari instansi yang berwenang.
- (3) Pejabat yang berwenang dapat menetapkan suatu ruas di daerah sempadan untuk dibangun jalan inspeksi dan/atau bangunan sungai.

Pasal 358

Pada daerah sempadan dilarang :

- a. membuang sampah, limbah padat dan atau cair;
- b. mendirikan bangunan untuk hunian dan tempat usaha.

BAGIAN KEEMPAT

Daerah Manfaat Sungai

Paragraf 1

U m u m

Pasal 359

Penegelolaan dan pembinaan pemanfaatan daerah manfaat sungai dilaksanakan oleh Walikotamadya Kepala Daerah.

Paragraf 2

Pemanfaatan

Pasal 360

- (1) Masyarakat dapat memanfaatkan lahan di daerah manfaat sungai dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. memenuhi persyaratan yang telah ditentukan;
 - b. harus dengan izin pejabat yang berwenang;
 - c. mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 357 dan pasal 358;
 - d. tidak mengganggu upaya pembinaan sungai.
- (2) Izin pemanfaatan lahan didaerah manfaat sungai diberikan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan sungai yang menjadi binaannya dengan memperhatikan saran dan pertimbangan dari instansi yang terkait.
- (3) Masyarakat yang memanfaatkan lahan di daerah manfaat sungai dapat dikenakan retribusi dalam rangka pemeliharaan daerah manfaat sungai.

BAGIAN KELIMA

Daerah Penguasaan Sungai

Paragraf 1

U m u m

Pasal 361

- (1) Penetapan daerah penguasaan sungai dimaksud agar Walikotamadya Kepala Daerah dapat melaksanakan upaya pembinaan sungai seoptimal mungkin bagi keselamatan umum.
- (2) Batas daerah penguasaan sungai ditetapkan 100 m (seratus meter) dari elevasi banjir rencana disekeliling daerah genangan sedangkan yang berupa daratan banjir ditetapkan berdasarkan periode ulang 50 (lima puluh) tahunan.

- (3) Pejabat yang berwenang mengatur rencana peruntukan daerah penguasaan sungai dengan memperhatikan kepentingan instansi lain.

Paragraf 2

Pemanfaatan

Pasal 362

- (1) Masyarakat dapat memanfaatkan lahan di daerah penguasaan sungai.
- (2) Izin pemanfaatan lahan di daerah penguasaan sungai yang berada di daerah sempadan diberikan oleh instansi yang berwenang.
- (3) Izin pemanfaatan lahan di daerah penguasaan sungai yang berada di luar daerah sempadan, diberikan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB XII

KETETUAN SANKSI

Paragraf 1

Sanksi Administrasi

Pasal 363

Baéang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 28, 30, 32, 33, 86, 141, 142, 286, 287, 288, 289, 293, 294, 295, dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan izin.

Paragraf 2

Sanksi Pidana

Pasal 364

- (1) Barang siapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 10, 22, 28, 30, 32, 33, 41, 45, 46, 47, 51, 53, 60, 67, 71, 72, 73, 80, 86, 88, 89, 90, 91, 92, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123, 126, 127, 141, 142, 286, 287, 288, 289, 290, 292, 293, 294, 295, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322, 323, 327, 328, 329, 330, 331, 332, 333, 334, 335, 336, 337, 338, dan 339 diancam dengan pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 50.000,00 (lima puluh ribu rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, adalah pelanggaran.

Paragraf 6

Penyidikan

Pasal 365

Penyidikan terhadap pelanggaran Peraturan Daerah ini dilaksanakan oleh Penyidik Umum dan/atau Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 366

Dalam melaksanakan tugas penyidikan, para penyidik sebagaimana dimaksud dalam pasal 365 Peraturan Daerah ini berwenang :

- a. menerima laporan dan pengaduan dari seseorang tentang adanya tindakan pidana;
- b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
- c. menyuruh berhenti seseorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
- d. melakukan penyitaan benda atau surat;
- e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
- f. memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
- g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dalam pemeriksaan perkara;
- h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik umum bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik umum memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum tersangka atau keluarganya;
- i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.

BAB XIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 367

- (1) Sepanjang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, ketentuan lain mengenai bangunan dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembangunan.
- (2) Pelaksanaan pembangunan yang menggunakan pedoman sebagaimana di maksud pada ayat (1) Pasal ini wajib terlebih dahulu mendapat persetujuan Dinas.

Pasal 368

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam peraturan daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya dan diatur lebih lanjut oleh Walikotaamadya Kepala Daerah.

Pasal 369

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Bouw-en Woningverordening Peraturan Daerah Tentang Pembangunan dan Rumah) di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung, serta ketentuan lainnya yang bertentangan dengan ketentuan Peraturan Daerah ini dinyatakan tidak berlaku lagi.

Pasal 370

Perturan Daerah ini mulai berlaku mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan mengundang Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung.

Ditetapkan di : B A N D U N G
Pada tanggal : 15 April 1998

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT
DAERAH KOTAMADYA DAERAH
TINGKAT II BANDUNG
Ketua,

Ttd

Drs. H. USMAN DJAJAPRAWIRA

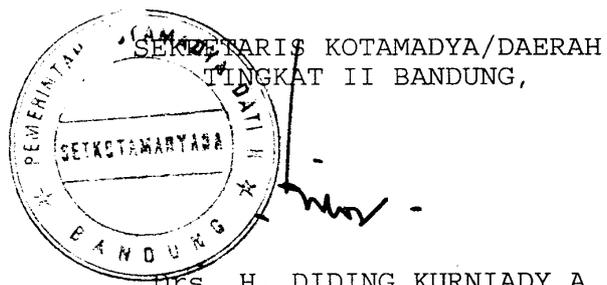
WALIKOTAMADYA KEPALA DAERAH
TINGKAT II BANDUNG

Ttd.

WAHYU HAMIJAYA

Disahkan oleh Gubernur Kepala Daerah Tingkat I Jawa Barat dengan Surat Keputusan
Nomor : 188.342/Sk. 137-Huk/99
Tanggal : 2 Maret 1999

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung
Nomor : 7
Tahun : 1999
Tanggal : 17 Maret 1999
Seri : D



Drs. H. DIDING KURNIADY A
Pembina Utama Muda
Nip. 010 047 575

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG
NOMOR 14 TAHUN 1998
TENTANG
BANGUNAN DI WILAYAH
KOTAMADYA DAERAH TINGKAT II BANDUNG

U M U M

Pengaturan masalah bangunan pada suatu ko bukan hanya sekedar aspek fisik dan bentuk wajah visualnya akan tetapi menyeluruh terhadap semua aspek yang berkaitan dalam tata nilai dan aspek-aspek yang kompleks dari suatu bangunan. Pengaturan tersebut dimaksudkan untuk menciptakan tertib pembangunan dan pengembangan kota.

Pengaturan teknis bangunan ditentukan kepada jenis bangunan tersebut dengan memperhatikan cara membangunnya, bahan bangunan yang dipakai dan fungsi pemanfaatan bangunan tersebut. Selain itu pula wajib memperhatikan pengaruhnya terhadap lingkungan, dengan kata lain pengaturan tersebut harus merupakan pengejawantahan dari asas pembangunan berwawasan lingkungan. Hal itu dilakukan agar terciptanya suatu pembangunan yang mengindahkan fungsi kota dalam hubungannya dengan seluruh aspek kegiatan perkotaan tanpa merusak lingkungan. Dengan demikian pembangunan tersebut tidak boleh melewati batas daya dukung lingkungan, oleh karenanya semua pihak yang terkait dalam pembangunan wajib memperhatikan sistem ekologi, persediaan air serta kualitasnya, kualitas udara, kebisingan, peninggalan sejarah, keadaan bentang alam, flora dan fauna, dan sebagainya.

Peraturan Daerah ini memuat ketentuan pokok mengenai bangunan oleh karenanya perlu ditindak lanjuti dengan ketentuan-ketentuan pelaksanaannya. Tidak berlebihan bila dalam Peraturan Daerah ini tidak menunjuk satu Dinas tertentu, melainkan hanya menunjuk Dinas teknis. Dengan demikian maka dalam pelaksanaan Peraturan Daerah ini dituntut suatu keserasian, keterpaduan dan sinkronisasi diantara para pelaksana, serta adanya ketegasan dan kejelasan pembagian tugas dan tanggung jawab masing-masing sesuai dengan tugas dan fungsi dinasny masing-masing.

PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Huruf a sampai dengan g
Cukup Jelas.

Huruf h

Profesi perencana meliputi :

1. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli, maupun badan hukum yang bergerak dalam bidang arsitektur baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Izin Bekerja Pelaksana;
2. Perencana struktru adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/kostruksi bangunan baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Izin Bekerja Perencana;

3. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan baik yang telah memiliki maupun yang belum memiliki Izin Bekerja Perencana.

Adapun hasil kerja dari perencana tersebut meliputi :

1. Rencana arsitektur adalah hasil perencana yang meliputi pekerjaan mengenai arsitektur bangunan dan lingkungan;
2. Rencana konstruksi adalah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan mengenai konstruksi/kekuatan bangunan;
3. Rencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah hasil perencanaan yang meliputi pekerjaan mengenai instalasi dan perlengkapan bangunan.

Huruf j sampai dengan m
Cukup Jelas.

Huruf n

Bangunan dapat dikualifikasikan dengan melihat aspek penggunaan, tipe konstruksi, ketinggian, kerapatannya, aspek-aspek lainnya yaitu :

1. Klasifikasi bangunan didasarkan pada aspek penggunaannya, meliputi :
 - a. Kelas I rumah tinggal biasa yaitu bangunan yang direncanakan atau digunakan atau dimaksud atau disesuaikan bagi peruntukan penghuni tunggal, di dalamnya termasuk rumah gandeng tetapi bukan rumah susun.
 - b. Kelas II rumah tinggal luar biasa yaitu bangunan rumah tinggal yang bukan merupakan rumah gandengan yang direncanakan atau disesuaikan bagi peruntukan penghunian lebih dari satu rumah tangga (rumah susun), atau bangunan atau bagian dari bangunan yang bukan dari kelas I yang digunakan atau dimaksud disesuaikan atau direncanakan bagi peruntukan tempat tinggal (habitation) manusia termasuk gedung perkumpulan/pertemuan lingkungan perumahan. Rumah penginapan dan rumah tumpangan, hotel dan sebagian bangunan yang mendapat surat izin “perhotelan” dari yang berwenang.
 - c. Kelas III rumah tinggal yang bergabung dengan bangunan lain kelas, yaitu bangunan yang merupakan penggabungan dan direncanakan sebagai rumah tinggal bagi penghuninya termasuk rumah tinggal yang diperuntukan pengawas bangunan tersebut, bentuknya dapat merupakan penggabungan toko dengan rumah, kantor dengan rumah, gudang dengan rumah atau pabrik dengan rumah.
 - d. Kelas IV bangunan kantor, yaitu bangunan atau bagian dari bangunan yang diperuntukan untuk pengurus administrasi atau perdagangan (tetapi bukan toko, gudang atau pabrik) termasuk didalamnya gedung bank, studio pemancar, gedung bursa dan bagian atau bagian-bagian perkantoran dari bangunan-bangunan tiap kelas penggunaan/penghuniannya.
 - e. Kelas V bangunan pertokoan, yaitu bangunan atau bagian bangunan yang mendapat izin dari yang berwenang, juga termasuk warung/rumah kopi, rumah makan, bar, pasar, rumah penjualan, bengkel, dan stasiun penjualan bahan bakar (SPBU).

- f. Kelas VI bangunan gudang, yaitu bangunan atau bagian dari bangunan yang diperuntukan sebagai tempat penyimpanan barang-barang dan/atau untuk dipamerkan atau dijual tetapi bukan toko, termasuk didalamnya gudang pemadam kebakaran, garasi-garasi umum (tetapi bukan garasi yang hanya diperuntukan pekerjaan-pekerjaan perbaikan) hanggar, ruang-ruang pameran dan bangunan-bangunan penyimpanan atau lain-lain bangunan yang diharuskan mendapat izin sebagai gudang.
 - g. Kelas VII bangunan pabrik, yaitu bangunan atau bagian dari bangunan yang digunakan untuk tempat produksi barang.
 - h. Kelas VIII bangunan-bangunan umum meliputi :
 - 1. bangunan peribadatan;
 - 2. hall (gedung pertemuan termasuk didalamnya gedung pameran, gedung olah raga, stasiun serta sirkus);
 - 3. gedung kesenian dan gedung-gedung yang akan dipergunakan untuk pameran fot-foto atau proyeksi gambar-gambar atau film yang bergerak atau tidak bergerak;
 - 4. rumah sakit, sanatorium, klinik, pusat kesehatan dan gedung-gedung lembaga kesejahteraan umum lainnya seperti gedung yatim piatu, gedung tuna netra dan gedung amal lainnya;
 - 5. gedung sekolah dan gedung-gedung lembaga pendidikan;
 - 6. gedung galeri;
 - 7. ruang yang dikelilingi bangunan atau pagar atau panggung tempat penduduk berkumpul.
2. Klasifikasi bangunan berdasarkan tipe konstruksi dibedakan dalam tipe-tipe konstruksi yang didasarkan kepada ketahanan terhadap api. Dalam urutannya tipe 1 ditentukan sebagai tipe konstruksi yang paling tinggi ketahanan terhadap apinya dan tipe 5 tipe konstruksi yang paling kurang ketahanan terhadap apinya, selengkapnya terdiri dari :
- a. tipe 1 konstruksi rangka tahan api;
 - b. tipe 2 konstruksi dinding pemikul yang terlindung;
 - c. tipe 3 konstruksi biasa/ sederhana;
 - d. tipe 4 konstruksi baja/besi yang tidak dilindungi;
 - e. tipe 5 konstruksi kayu.
3. Jenis bangunan berdasarkan ketinggian, terdiri dari :
- a. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian bangunan dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 (empat) lantai yang tersusun secara vertikal;
 - b. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai yang tersusun secara vertikal;
 - c. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lantai yang tersusun secara vertikal.

4. Jenis bangunan berdasarkan kerapatannya, terdiri dari :
 - a. Bangunan renggang adalah bangunan yang mempunyai jarak bebas samping terhadap batas pekarangan dan dengan tampak yang menghadap kejalan;
 - b. Bangunan rapat adalah bangunan yang tidak mempunyai jarak bebas depan maupun samping, dengan tampak yang menghadap kejalan.
5. Bangunan besar adalah bangunan yang memerlukan penelitian perencanaan arsitektur, konstruksi serta instalasi dan perlengkapan bangunan.

Huruf o

Termasuk di dalam pengertian bangun bangunan yaitu suatu peralasan, serambi, tangga, trotoar, pelatarn bangunan, pagar atau penutup perpetakan, turap, jembatan, dinding tembok, papanpapan reklame dan konstruksi tiang-tiang.

Huruf p sampai dengan q

Cukup Jelas.

Huruf r

Dari sebuah bangunan rumah dapat dilihat adanya induk rumah dan rumah turutannya. Yang dimaksud dengan induk rumah adalah jika disuatu perpetakan hanya terdapat sebuah bangunan atau jika terdapat beberapa bangunan atau bangunan-bangunan yang bukan rumah turutan. Dalam induk rumah itu terhitung pula rumah-rumah turutan yang nyata termasuk dalam induk rumah-rumah itu dan sama sekali satu gabungan dengan induk rumah itu. Sedangkan rumah turutan adalah bangunan yang menjadi turutan dari suatu induk rumah, termasuk didalamnya garasi, gudang rumah.

Jenis bangunan rumah berdasarkan kriteria tertentu terdirdari Rumah Sangat Sederhana, Rumah sederhana dan Rumah Mewah. Dari jenis tersebut bangunan rumah sederhana dapat didasarkan kepada tipe kesatuan fisik, banyaknya lantai, dan aspek lainnya.

1. Menurut kesatuan fisik terdiri dari :
 - a. Bangunan rumah sederhana tipe rumah tunggal adalah tempat kediaman yang mempunyai perpetakan tersendiri dan salah satu dinding bangunan induknya tidak dibangun tepat pada batas perpetakan.
 - b. Bangunan rumah sederhana tipe gandeng dua adalah dua buah tempat kediaman yang bergandengan yang masing-masing mempunyai perpetakan tersendiri dan salah satu dinding bangunan induk menyatu dengan salah satu dinding bangunan induk lainnya.
 - c. Bangunan rumah sederhana tipe gandengan banyak adalah beberapa tempat kediaman yang bergandengan dengan salah satu atau dua dinding bangunan induknya menyatu dengan dinding bangunan induk lainnya, sehingga secara bersama-sama merupakan satu kesatuan tetapi masing-masing mempunyai perpetakan tersendiri.
2. Menurut banyaknya lantai terdiri dari :
 - a. rumah sederhana tidak bersusun yaitu rumah sederhana berlantai satu dan rumah sederhana berlantai dua Maisonette.
Dari klasifikasi diatas rumah sederhana berlantai satu dibagi lagi berdasarkan kelengkapannya yaitu :

1. Rumah lengkap adalah tempat kediaman yang terdiri dari satu lantai dengan kriteria sebagai berikut :
 - a. Luas lantai minimum 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan maksimum 70 m² (tujuh puluh meter persegi);
 - b. Luas perpetakan minimum 60 m² (enam puluh meter persegi) dan maksimum 200 m² (dua ratus meter persegi) kecuali untuk persil pojok dapat ditambah pada salah satu sisi yang sejajar dengan jalan samping sesuai dengan ketentuan minimum lebar GSB.
 2. Rumah inti tidak lengkap adalah tempat kediaman yang mempunyai satu ruangan hunian dengan luas minimum 12 m² (dua belas meter persegi) dimungkinkan untuk dikembangkan menjadi rumah sederhana lengkap dengan luas minimum 36 m² (tiga puluh enam meter persegi).
- b. Rumah sederhana berlantai dua/Maisonette.
Rumah sederhana berlantai dua yaitu rumah lengkap yang terdiri dari dua lantai yang mempunyai kriteria sebagai berikut :
1. Luas bangunan minimum 40 m² (empat puluh meter persegi) dan maksimum 70 m² (tujuh puluh meter persegi). Jumlah luas lantai atas dan bawah.
 2. Luas perpetakan minimum 45 m² (empat puluh lima meter persegi) dan maksimum 165 m² (seratus enam puluh lima meter persegi) kecuali untuk perpetakan pojok dapat di tambah pada salah satu sisi yang sejajar dengan jalan samping sesuai dengan ketentuan minimum lebar GSB.

Huruf s sampai dengan y
Cukup Jelas.

Huruf z
Jalan mempunyai klasifikasi tertentu yang dilihat dari jenis dan kelasnya.

Dilihat dari jenisnya jalan terbagi kepada :

- a. Jalan arteri primer;
- b. Jalan kolektor primer;
- c. Jalan lokal primer;
- d. Jalan arteri sekunder yaitu jalan yang menghubungkan antara kawasan perumahan dan didisain berdasarkan kecepatan rencana minimum 30 km/jam, dengan lebar badan jalan minimum 8 m;
- e. Jalan kolektor sekunder;
- f. Jalan lokal sekunder yaitu jalan yang ada di dalam lingkungan perumahan dan terdiri dari 2 (dua) jenis yakni :
 1. Jalan setapak adalah jalan yang diperuntukan bagi pejalan kaki dan kendaraan beroda dua dengan lebar minimum 1,5 m maksimum 3,5 m.
 2. Jalan kendaraan adalah jalan yang diperuntukan bagi kendaraan beroda dua dan tiga, serta dimungkinkan bagi kendaraan beroda empat dengan lebar badan jalan minimum 3,5 m dan maksimum 5 m.

Apabila dilihat dari kelasnya jalan terdiri dari beberapa kelas, yaitu sebagai berikut :

1. Jalan utama kelas I adalah jalan untuk melayani lalu lintas cepat dan berat, yang di dalam komposisi lalu lintasnya tidak terdapat kendaraan lambat dan kendaraan tidak bermotor, dan merupakan jalan berjalur banyak dengan jenis perkerasan dari jenis terbaik, mempunyai lebar perkerasan minimum 2 x 3,75 meter dan lebar bahu tidak kurang dari 3,00 meter.
2. Jalan kelas II adalah semua jalan-jalan sekunder, yang di dalam komposisi lalu lintasnya terdapat lalu lintas lambat dan dibagi dalam tiga kelas, yaitu kelas IIA, IIB dan IIC yakni :
 - a. Jalan kelas IIA adalah jalan raya sekunder dua jalur atau lebih dengan konstruksi permukaan jalan dari jenis aspal beton hotmix atau yang setaraf dimana komposisi lalu lintasnya terdapat kendaraan lambat tetapi tanpa kendaraan tak bermotor dan untuk lalu lintas lambat disediakan jalur sendiri. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan 2 x 3,50 meter dan lebar bahu antara 2,50-3,00 meter.
 - b. Jalan kelas IIB adalah jalan raya sekunder dua jalur dengan konstruksi permukaan jalan dari penetrasi berganda atau yang setaraf dimana komposisi lalu lintasnya terdapat kendaraan lambat tetapi tanpa kendaraan tidak bermotor. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan 2 x 3,50 meter dan lebar bahu antara 2,50-3,00 meter.
 - c. Jalan kelas IIC adalah jalan raya sekunder dua jalur dengan konstruksi permukaan jalan dari penetrasi tunggal dimana komposisi lalu lintasnya terdapat kendaraan dan kendaraan tidak bermotor. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan 2 x 3,00 meter dan lebar bahu antara 1,00-2,50 meter.
3. Jalan kelas III adalah semua jalan-jalan dengan konstruksi jalan berjalur tunggal atau dua. Konstruksi permukaan jalan yang paling tinggi adalah pelaburan dengan aspal. Pada kelas jalan ini mempunyai lebar perkerasan antara 3,50-6,00 meter dengan lebar bahu jalan antara 1,00-2,50 meter.

Huruf aa sampai dengan yy
Cukup Jelas.

Pasal (2)

Ayat (1)

Penerbitan izin dimaksud setelah pemohon memenuhi persyaratan teknis dan administratifnya, dan apabila diperlukan setelah mempertimbangkan pendapat para ahli.

Jenis dan sifat izin yang dapat diterbitkan oleh Walikota/kepala Daerah meliputi :

1. Jenis izin terdiri dari :
 - a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - b. Izin Penggunaan Bangunan (IPB);
 - c. Izin Layak Huni;
 - d. Izin Bekerja Perencana.
2. Sifat izin terdiri dari :
 - a. Izin Pendahuluan,
 - Izin Pendahuluan Sementara;
 - Izin Pendahuluan Persiapan;
 - Izin Pendahuluan Bertahap/sebagian;
 - b. Izin tetap.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan kepentingan umum adalah suatu hal yang sangat diperlukan dan digunakan oleh masyarakat dalam kegiatan kehidupan sehari-hari seperti sarana jalan, sarana komunikasi dan sarana lainnya.

Ayat (3)

Cukup Jelas.

Pasal 3

Ayat (1)

Cukup Jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan pekarangan adalah bagian yang kosong dari suatu perpetakan, yang berisi atau akan di isi bangunan, sedangkan halaman adalah bagian perpetakan yang tidak tertutup oleh bangunan.

Pasal 4 Cukup Jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan jangka waktu tertentu adalah 14 (empat belas) hari kerja Dinas.

Ayat (2) Cukup Jelas.

Ayat (3) Cukup Jelas.

Pasal 6 s/d 18 Cukup Jelas.

Pasal 19

Ayat (1)

Yang dimaksud garis sempadan bangunan selanjutnya disingkat GSB adalah yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota atau garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian bangunan kearah yang berbatasan tidak boleh dilampaui.

Garis sempadan lainnya yang berkaitan dengan bangunan adalah :

1. Garis sempadan muka rumah adalah garis yang pada pendirian bangunan kearah jalan yang berbatasan, atau garis di atas permukaan tanah yang tidak boleh dilampaui, kecuali mengenai pagar-pegar pekarangan.
2. Garis sempadan belakang adalah garis batas belakang terhitung dari jalan yang berbatasan, tidak diperkenankan didirikan sesuatu bangunan.
3. Garis sempadan belakang rumah adalah garis batas terhitung dari jalan yang berbatasan tidak diperkenankan didirikan suatu induk rumah.
4. Garis sempadan loteng adalah garis batas terhitung dari jalan yang berbatasan tidak diperkenankan didirikan sesuatu loteng.
5. Garis sempadan pagar adalah garis diatas permukaan tanah yang pada pendirian pagar kearah yang berbatasan tidak boleh dilampaui oleh sisi luar pagar.

Ayat (2) dan ayat (3) Cukup Jelas.

Pasal 20 Cukup Jelas.

Pasal 21 Cukup Jelas

Pasal 22 Ayat (1) Cukup Jelas.

Ayat (2)

Ahli yang mengerjakan perancangan dan perencanaan tersebut bertanggung jawab atas hasil rancangan dan rencananya tersebut.

Pasal 23 Cukup Jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Gambar rencana dan rancangan bangunan diwujudkan dalam gambar yang dilengkapi dengan tata letak bangunan, ukuran, penjelasan penggunaan ruang, dan bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya. Khusus untuk rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan, perluasan atau perubahan, disertai dengan gambar kondisi awal dan gambar keadaan yang dirancang dan direncanakan.

Ayat (2) dan ayat (3) Cukup Jelas.

Pasal 25 s/d Pasal 35 Cukup Jelas.

Pasal 36

Ayat (1)

Penetapan tidak layak huni atau digunakan untuk suatu bangunan didasarkan kepada pertimbangan tertentu diantaranya pertimbangan dari aspek struktur bangunan dan estetis arsitekturnya yang dapat membahayakan penghuni dan lingkungan.

Ayat (2) s/d ayat (5) Cukup Jelas.

Pasal 37 s/d pasal 50 Cukup Jelas.

Pasal 51 ayat (1) dan ayat (2) Cukup Jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan bangunan dibawah tanah adalah suatu bangunan atau bagian dari suatu bangunan yang letaknya berada didalam atau dibawah elevasi permukaan tanah dengan acuan peil $\pm 0,00$ perkerasan jalan.

Pasal 52 Cukup Jelas.

Pasal 53

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan ruang bebas adalah ruang sekeliling penghantar (kawat listrik) SUTT atau SUTET yang besarnya tergantung tegangan, tekanan angin dan suhu kawat penghantar. Ruang tersebut harus dibebaskan dari orang, makhluk lain maupun bebda apapun demi keselamatan orang, makhluk hidup dan benda lain tersebut demikian pula demi keamanan dari SUTT atau SUTET itu sendiri. Kegiatan manusia dan keberadaan benda lainnya hanya dapat dilakukan di dalam ruang aman, sehingga untuk membangun harus memperhatikan letak dan ketinggian bangunan dari saluran udara tegangan tinggi (SUTT) dan saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET).

Letak bangunan pada SUTT dan SUTET, adalah sebagai berikut :

1. pada SUTT 66KV (menara tidak ditinggikan) maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 5.50 m dari as jalur tegangan tinggi dan tidak boleh melampaui garis 45 derajat dari garis datar kaki tiang;
2. pada SUTT 150 KV (menara tidak ditinggikan) maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 8.50 m dari as jalur tegangan tinggi dan tidak boleh melampaui garis 45 derajat dari garis datar kaki tiang;
3. pada SUTET 500 KV sirkit ganda (menara tidak ditinggikan) maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 13 m dari as jalur tegangan tinggi dan tidak boleh melampaui garis 45 derajat dari garis datar kaki tiang;
4. pada SUTET 500 KV sirkit tunggal (menara tidak ditinggikan) maka letak bangunan tidak boleh kurang dari 17 m dari as jalur tegangan tinggi dan tidak boleh melampaui garis 45 derajat dari garis datar kaki tiang.

Ayat (2) s/d ayat (4) Cukup Jelas.

Pasal 54 s/d pasal 65 Cukup Jelas.

Pasal 66 ayat (1) Cukup Jelas.

Ayat (2)

Kelengkapan tersebut diperlukan guna menjamin terselenggaranya fungsi bangunan.

Pasal 67 s/d pasal 70 Cukup Jelas.

Pasal 71

Yang dimaksud dengan bangunan renggang adalah bangunan yang mempunyai jarak bebas depan maupun samping, dengan tampak yang menghadap ke jalan.

Ayat (2) Cukup Jelas.

Pasal 73 ayat (1) dan ayat (2) Cukup Jelas.

Ayat (3)

Bangunan yang dapat dibangun pada samping kanan atau samping kiri dari bangunan rumah tinggal renggang misalnya bangunan untuk garasi.

Ayat (4) Cukup Jelas.

Pasal 74

Ayat (1)

Jarak bebas merupakan suatu ruang yang tidak dapat dibangun.

Ayat (2) dan ayat (3) Cukup Jelas.

Pasal 75

Untuk persil yang mempunyai lebar muka kurang dari 10 m atau luasnya tidak melebihi 150 m², maka besarnya KDB khusus pada bangunan rapat dengan fungsi bangunan pertokoan dimungkinkan 100 %.

Pasal 76 s/d 80 Cukup Jelas.

Pasal 81

Penetapan KLB maupun KLB dengan memperhatikan panjang, lebar dan luas suatu bangunan. Adapun yang dimaksud dengan lebar ruang adalah ukuran dengan arah memendek antara dua permukaan dinding sebelah dalam sedangkan panjang ruang adalah ukuran dengan arah memanjang antara dua permukaan dinding sebelah dalam; dan luas lantai ruangan adalah ukuran bidang dasar ruangan dengan arah horizontal yang dibatasi oleh dinding atau oleh batas lain yang menyatakan pemisah ruang dengan ruang lain.

Pasal 82 Cukup Jelas.

Pasal 83 ayat (1) dan ayat (2) Cukup Jelas.

Ayat (3)

Penetapan maksimal luas basement $\frac{2}{3}$ dari luas persil yaitu dengan pertimbangan dalam hubungannya dengan fungsi resapan air.

Ayat (4) dan ayat (5) Cukup Jelas.

Pasal 84 s/d pasal 87 Cukup Jelas.

Pasal 88

Penggunaan kaca pantul untuk tampak bangunan harus memperhatikan tata letak dan orientasi bangunan terhadap matahari.

Pasal 89 s/d 92 Cukup Jelas.

Pasal 93 ayat (1) Cukup Jelas.

Ayat (2)

Penambahan ruangan penunjang diperbolehkan sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

Ayat (3) Cukup Jelas.

Pasal 94 s/d pasal 106 Cukup Jelas.

Pasal 107

Ayat (1)

Penempatan tangga kedap asap pada bangunan harus mudah dan dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon atau ters terbuka.

Ayat (2) Cukup Jelas.

Pasal 108 s/d pasal 122 Cukup Jelas.

Pasal 123

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan pekarangan adalah bagian kosong dari suatu perpeketakan yang berisi atau akan diisi bangunan.

Ayat (2) Cukup Jelas.

Pasal 124 dan pasal 125 Cukup Jelas.

Pasal 126

Pada gambar hasil rancangannya atau hasil perhitungannya, maka yang terkait yaitu penanggung jawab perencanaan, dan perencanaanya baik yang berbadan usaha maupun perorangan harus membubuhkan tanggal, nama jelas dan tanda tangannya.

Pasal 127 s/d pasal 370 Cukup Jelas.

----- 000 -----