



## PEMERINTAH KOTA PAGAR ALAM

### PERATURAN DAERAH KOTA PAGAR ALAM NOMOR 01 TAHUN 2004

#### TENTANG

#### IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN IZIN MEMBONGKAR BANGUNAN DALAM KOTA PAGAR ALAM

#### WALIKOTA PAGAR ALAM

- Menimbang : a. bahwa laju perkembangan pembangunan dalam Kota Pagar Alam yang semakin meningkat, maka perlu pengaturan, penataan dan pengendalian pendirian bangunan;
- b. bahwa untuk memenuhi ketentuan sebagaimana tersebut huruf a perlu diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Pagar Alam.
- Mengingat : 1. Undang – Undang Nomor 28 Tahun 1960 Tentang Peraturan Dasar Pokok – pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 184, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
2. Undang – Undang Nomor 13 Tahun 1980 Tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2186);
3. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1995 Tentang Ketentuan – Ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
4. Undang – undang Nomor 5 Tahun 1992 Tentang Cagar Budaya ;
5. Undang – Undang Nomor 24 Tahun 1992 Tentang Penataan Ruang ;
6. Undang – Undang Nomor 4 Tahun 1992 Tentang Perumahan dan Pemukiman ;
7. Undang – undang Nomor 22 Tahun 1999 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60 Tambahan Lembaran Negara Nomor 38391);
8. Undang – undang Nomor 25 Tahun 1999 Tentang Perimbangan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Daerah ( Undang – undang Tahun 1999 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara No. 3848)
9. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 Tentang Jalan ;

10. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 1987 Tentang Penyerahan Sebagian Urusan Pemerintah di bidang Pekerjaan Umum kepada Daerah;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1993 Tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan ;
12. Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung ;
13. Keputusan Presiden Nomor 33 Tahun 1991 Tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Lindung ;
14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 2 Tahun 1987 Tentang Penyusunan Rencana Kota ;
15. Peraturan Daerah Kota Pagar Alam Nomor 2 Tahun 2003 Tentang Kewenangan Kota Pagar Alam Sebagai Daerah Otonom ;
16. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 02/KPTS/1985 tentang Ketentuan Pencegahan dan Penanggulangan Kebakaran pada Bangunan Gedung ;
17. Keputusan Menteri Dalam Negeri Nomor 84 Tahun 1993 tentang Bentuk Peraturan Daerah dan Peraturan Daerah Perubahan ;

Dengan Persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAH DAERAH  
KOTA PAGAR ALAM**

**MEMUTUSKAN**

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA PAGAR ALAM TENTANG IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DAN IZIN MEMBONGKAR BANGUNAN DALAM KOTA PAGAR ALAM

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Pagar Alam ;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Pagar Alam ;
3. Kepala Daerah adalah Walikota Pagar Alam ;
4. Kepala Dinas Tata Kota adalah Dinas Tata Walikota Pagar Alam;
5. Petugas adalah seorang Pegawai Negeri Sipil pada Kota Pagar Alam yang melaksanakan suatu tugas dengan surat perintah tugas oleh Walikota Pagar Alam ;
6. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan yang ditetapkan oleh Walikota Pagar Alam ;

7. Izin Membongkar Bangunan adalah izin untuk membongkar bangunan yang ditetapkan oleh Walikota Pagar Alam ;
8. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
9. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota ;
10. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas - batasnya sebagai satuan - satuan yang sesuai dengan rencana kota ;
11. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota ;
12. Koefesien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
13. Koefesien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota ;
14. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan ;
15. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada lingkungan tertentu;
16. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
17. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar dan memperbaiki, mengganti, seluruh atau sebagian bangunan ;
18. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau diletakkan secara tetap pada tanah atau perairan ;
19. Bangunan Gedung adalah bangunan yang dipergunakan sebagai wadah kegiatan manusia ;
20. Bangunan - bangunan adalah setiap hasil pekerjaan manusia yang tersusun dan melekat pada tanah atau bertumpu pada batu - batu landasan ;
21. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian mulai dari pemukiman tanah atau lantai dasar dengan 4 lantai maksimum 16 m ;
22. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai 8 lantai, maksimum 40 m ;
23. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak samping terhadap batas pekarangan ;
24. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping ;
25. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan ;
26. Bangunan darurat adalah bangunan yang peruntukannya sementara dan umur bangunan tidak lebih dari 2 tahun ;
27. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang sebagian konstruksi utamanya dinyatakan permanen dan umur bangunannya dinyatakan kurang dari 15 ( lima belas ) tahun ;
28. Bangunan permanen adalah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton atau kayu atau baja atau bahan lain yang umur bangunan dinyatakan lebih dari 25 ( dua puluh lima ) tahun ;
29. Bangunan petak adalah bangunan yang salah satu atau lebih dindingnya dipakai bersama dan dinding lainnya mempunyai jarak terhadap batas perpetakan ;
30. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap ;
31. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung ;
32. Beban gempa adalah semua beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung yang memberi pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu ;

33. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara ;
34. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin kerja ;
35. Perancang struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur / konstruksi ;
36. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja ;
37. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli / badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan atas pemilikan bangunan sesuai dengan ketentuan izin membangun ;
38. Pemborong adalah seorang / badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin ;
39. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang / sekelompok ahli / badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya ;
40. Peranch adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan ;
41. Pagar Proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengaman proyek selama masa pelaksanaan ;
42. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah penjararan api dengan membuat pembatas dinding, lantai kolam, balok yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan ;
43. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dioperasikan oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran ;
44. Hidrant Kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan pencegahan dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran ;
45. Sprinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu ;
46. Pipa peningkat air kering (Dry Riser) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari mobil pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran ;
47. Pipa peningkat air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau di dalam areal bangunan ;
48. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindera yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran. ;
49. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran ;
50. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran ;
51. 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 ;
52. Komponen struktur utama adalah bagian – bagian bangunan gedung yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi ;
53. Komponen struktur adalah bagian – bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak ;
54. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangun – bangunan dan, atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan ;
55. Penthouse adalah konstruksi yang berada paling atas tidak beratap, yang digunakan untuk mendukung instalasi dan perlengkapan bangunan ;
56. Peremajaan lingkungan adalah suatu penataan kembali bangunan dan lingkungan ;
57. Bangunan secara umum diklasifikasikan menjadi 4 yaitu : wisma atau rumah, karya atau tempat pekerjaan, suka atau tempat hiburan / rekreasi, marga atau jalan dan penyempurnaan atau ruang terbuka ;

- 58 Membongkar bangunan adalah meniadakan sebagian atau seluruh bangunan ditinjau dari segi fungsi dan atau konstruksi ;

## BAB II IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

### Bagian Pertama Perizinan

#### Pasal 2

- (1) Setiap kegiatan membangun bangunan dalam Daerah wajib memiliki IMB terlebih dahulu dari Kepala Daerah ;
- (2) IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, dipergunakan untuk :
  - a. Mendirikan bangunan baru ;
  - b. Mendirikan bangunan tambahan pada bangunan yang sudah ada ;
  - c. Mengubah sebagian atau seluruh bangunan yang sudah ada ;
- (3) Selain harus memiliki IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini, harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan ;

#### Pasal 3

- (1) Untuk mendapatkan IMB sebagaimana dimaksud pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini, pemohon terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan tertulis, kepada Kepala Daerah ;
- (2) Tatacara dan persyaratan – persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon sebagaimana maksud ayat (1) Pasal ini, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah ;
- (3) Proses pembuatan surat IMB dari Pemerintah Kota dalam waktu selambat – lambatnya 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal diterimanya permohonan harus sudah selesai ;
- (4) Permohonan IMB dapat diterima sebagaimana dimaksud ayat (3) Pasal ini, setelah kelengkapan persyaratan permohonan dilengkapi oleh pemohon ;

#### Pasal 4

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

#### Pasal 5

Kepala Daerah dapat menolak Pemohonan IMB apabila :

- a. Berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan mendirikan bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum ;
- b. Kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan ;
- c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan ;
- d. Bertentangan dengan ketentuan – ketentuan yang ditetapkan dalam rencana kota.

**Bagian Kedua**  
**Pembekuan dan Pencabutan serta Pembatalan Izin**

**Pasal 6**

- (1) Kepala Daerah dapat membekukan IMB apabila dikemudian hari ternyata sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun ;
- (2) Pembekuan IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, diberitahukan secara tertulis kepada pemilik IMB dengan disertai alasan ;
- (3) Pemilik IMB diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan secara tertulis kepada Kepala Daerah, pembuktian penyelesaian sengketa dan mematuhi ketentuan atas pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun ;
- (4) Apabila pemilik IMB telah menyelesaikan sengketa, pengaduan dari pihak ketiga, mematuhi ketentuan dalam membangun, Walikota akan mencabut surat pembekuan secara tertulis kepada Pemilik IMB.

**Pasal 7**

- (1) Kepala Daerah dapat mencabut IMB apabila :
  - a. IMB berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon yang ternyata tidak benar ;
  - b. Pelaksanaan dan pembangunan menyimpang dari persyaratan yang tercantum dalam surat IMB ;
  - c. Dalam waktu selama – lamanya 6 ( enam ) bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan –peraturan yang tidak dipenuhi ;
- (2) Keputusan pencabutan surat IMB sebagaimana dimaksud pasal ini, diberikan secara tertulis kepada pemilik IMB tersebut dengan alasan-alasan ;
- (3) Terhadap bangunan yang telah dicabut surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, 6 bulan dihitung sejak pencabutannya dan tidak ada penyelesaian lanjutan, maka bangunan harus dibongkar paksa oleh Kepala Daerah dengan biaya dibebankan kepada pemilik IMB .

**Pasal 8**

- (1) Surat IMB dapat dibatalkan atau batal dengan sendirinya apabila dalam jangka waktu 6 bulan berturut-turut setelah tanggal penetapan surat IMB belum dimulai pelaksanaan bangunanya, atau pekerjaan yang dilaksanakan tidak diteruskan dan dianggap hanya berupa pekerjaan persiapan , kecuali ada pemberitahuan secara tertulis;
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dapat diperpanjang sebelum jatuh tempo dengan mengajukan permohonan tersebut kepada Kepala Daerah ;
- (3) Ketentuan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini dicantumkan dalam surat IMB;
- (4) Perpanjangan waktu surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini ditetapkan dengan keputusan Kepala Daerah.

**Bagian Ketiga**  
**Tertib Bangunan**

**Pasal 9**

- (1) Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat dimulai oleh pemohon setelah surat IMB ditetapkan oleh Kepala Daerah ;

- (2) Untuk pengawasan pelaksanaan mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, kepada pemohon diterbitkan izin pelaksanaan mendirikan bangunan oleh Kepala Daerah ;
- (3) Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana ditetapkan dalam surat Izin pelaksanaan harus dibongkar atau dilakukan penyesuaian - penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan yang ditetapkan dalam surat IMB.

#### Pasal 10

- (1) GSI dan GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan ;
- (2) Apabila GSI dan GSB sebagai mana dimaksud ayat (1) pasal ini belum ditetapkan dalam rencana Kota, Kepala Daerah dapat menetapkan GSI dan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut ;
- (3) Penetapan GSI dan GSB yang disyaratkan dalam surat IMB sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini dipatok di lapangan oleh Dinas Tata Kota Kota untuk selanjutnya ditetapkan dalam rencana kota .
- (4) Izin Mendirikan Bangunan akan diberikan dengan ketentuan batas – batas bangunan terhadap GSI sebagai berikut :
  - a. Untuk Jalan Negara 20 M dari AS badan jalan kiri dan kanan
  - b. Untuk Jalan Propinsi 16 M dari AS badan jalan kiri dan kanan
  - c. Untuk Jalan Kabupaten 12,50 M dari AS badan jalan kiri dan kanan
  - d. Untuk Jalan – jalan dalam kota, akan disesuaikan dengan kebutuhan kota dan ditentukan oleh Kepala Daerah.

#### Pasal 11

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

#### Pasal 12

IMB tidak diperlukan untuk pekerjaan :

- a. Pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa atau rutin ;
- b. Mendirikan kandang pemeliharaan binatang dan isinya tidak lebih dari 10 m<sup>2</sup>;
- c. Perbaikan – perbaikan yang ditentukan oleh Kepala Daerah.

#### Pasal 13

- (1) Selama pelaksanaan kegiatan mendirikan bangunan, pemilik IMB pelaksana bangunan harus menjaga keamanan. Keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketentraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya;
- (2) Setelah selesai pekerjaan mendirikan bangunan 7 x 24 jam pemilik IMB atau pelaksana bangunan diwajibkan menyampaikan laporan secara tertulis kepada Kepala Daerah .

#### Pasal 14

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

#### Pasal 15

- (1) Pemborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin ;
- (2) Direksi pengawas harus melaporkan secara tertulis dimulainya kegiatan membangun secara terinci dan berkala kepada Kepala Daerah ;
- (3) Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Daerah .

#### Pasal 16

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

### Bagian Keempat Pengendalian Pembangunan dan Bangunan

#### Pasal 17

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

#### Pasal 18

- (1) Dalam setiap perencanaan dan perancangan bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam pasal 17, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Kepala Daerah ;
- (2) Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Daerah, apabila terjadi penggantian perancangan dan atau perencanaan bangunan.

#### Pasal 19

- (1) Gambar perencanaan dan perancangan bangunan antara lain terdiri dari :
  - a. Gambar rancangan arsitektur ;
  - b. Gambar dan perhitungan struktur ;
  - c. Gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan ;
  - d. Gambar rinci dan perhitungan lain yang ditetapkan, getaran suara serta pancaran radiasi.
- (2) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur ;

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

#### Pasal 20

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat dilingkungannya dan sesuai dengan peruntukannya ;
- (2) Kepala Daerah menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang perletakan bangunan secara teknis perubahan dan penambahan bangunan, dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota.

#### Pasal 21

Kepala Daerah dapat menetapkan dalam suatu lingkungan, untuk menyediakan fasilitas umum dan fasilitas sosial.

### Bagian Kelima Pemeliharaan Bangunan dan Pekarangan

#### Pasal 22

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

#### Pasal 23

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

#### Pasal 24

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

#### Pasal 25

- (1) Kepala Daerah dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau keseluruhan tidak layak dihuni / *Bouvaliq* atau digunakan ;
- (2) jika ditinjau dari struktur bangunan dan jaringan instalasi serta dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan ;
- (3) Kepala Daerah dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada dibawah pengawasan pemerintah daerah ;
- (4) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu ;
- (5) Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Kepala Daerah atas beban biaya pemilik bangunan.

#### Pasal 26

Kepala Daerah menetapkan daerah – daerah bangunan dan atau bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah cagar budaya, yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

#### Pasal 27

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

### BAB III KETENTUAN TEKNIS MENDIRIKAN BANGUNAN

#### Bagian Pertama Ketentuan Arsitektur Lingkungan

#### Pasal 28

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota ;
- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini :
  1. Klasifikasi Bangunan Menurut Penggunaannya terdiri dari :
    - a. Bangunan rumah tinggal ;
    - b. Bangunan non rumah tinggal ;
    - c. Bangunan campuran ;
    - d. Bangunan khusus.
  2. Klasifikasi Bangunan menurut Ketinggiannya terdiri dari :
    - a. Bangunan rendah (1 sampai dengan 4 lantai dan atau tinggi maksimum 20 meter )
    - b. Bangunan tinggi I : 5 – 8 lantai ( tinggi  $\leq$  40 meter ) ;

### Pasal 25

- (1) Kepala Daerah dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau keseluruhan tidak layak dihuni / Bouvalli q atau digunakan ;
- (2) jika ditinjau dari struktur bangunan dan jaringan instalasi serta dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan ;
- (3) Kepala Daerah dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada dibawah pengawasan pemerintah daerah ;
- (4) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu ;
- (5) Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Kepala Daerah atas beban biaya pemilik bangunan.

### Pasal 26

Kepala Daerah menetapkan daerah – daerah bangunan dan atau bangunan yang memiliki nilai sejarah atau keurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah cagar budaya, yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

### Pasal 27

Terhadap kegiatan membangun bangunan dan atau bagian bangunan yang terkena ketentuan perencanaan lingkungan. Kepala Daerah dapat memberikan pengecualian apabila bangunan dan atau bagian bangunan tersebut dinyatakan sebagai bangunan yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.

## BAB III KETENTUAN TEKNIS MENDIRIKAN BANGUNAN

### Bagian Pertama Ketentuan Arsitektur Lingkungan

### Pasal 28

- (1) Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam rencana kota ;
- (2) Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini :
  1. Klasifikasi Bangunan Menurut Penggunaannya terdiri dari :
    - a. Bangunan rumah tinggal ;
    - b. Bangunan non rumah tinggal ;
    - c. Bangunan campuran ;
    - d. Bangunan khusus.
  2. Klasifikasi Bangunan menurut Ketinggiannya terdiri dari :
    - a. Bangunan rendah (1 sampai dengan 4 lantai dan atau tinggi maksimum 20 meter )
    - b. Bangunan tinggi I : 5 – 8 lantai ( tinggi  $\leq$  40 meter ) ;

- c. Bangunan tinggi II : 9 lantai keatas ( tinggi > 40 meter ) ;
  - d. Bangunan Konstruksi khusus.
3. Klasifikasi Bangunan menurut kualitas konstruksi terdiri dari :
    - a. Bangunan Permanen ;
    - b. Bangunan Semi Permanen ;
    - c. Bangunan Tidak Permanen .
  4. Klasifikasi Bangunan rumah tinggal menurut typenya terdiri dari :
    - a. Rumah Tunggal ;
    - b. Rumah Gandeng 2, 3 atau 4 ;
    - c. Rumah Kelompok ( 5 – 10 unit ) ;
    - d. Rumah Deret ( Row House ) ;
    - e. Rumah ( Apartemen ) .
  5. Klasifikasi Bangunan Non Rumah Tinggal menurut typenya terdiri dari :
    - a. Bangunan Perkantoran ;
    - b. Bangunan Kantor Pos ;
    - c. Bangunan Perniagaan / Perdagangan ;
    - d. Bangunan Bank
    - e. Bangunan Perhotelan
    - f. Bangunan Perbelanjaan / Supermarket ;
    - g. Bangunan Rekreasi, Hiburan, Kesenian, Museum ;
    - h. Bangunan Pendidikan ;
    - i. Bangunan Perpustakaan ;
    - j. Bangunan Olah Raga ;
    - k. Bangunan Peribadatan ;
    - l. Bangunan Pasar ;
    - m. Bangunan Pertemuan, Restoran ;
    - n. Bangunan Industri ( Gudang, Bengkel , Pabrik ) ;
    - o. Bangunan Kesehatan ;
    - p. Bangunan Praktek Dokter .
  6. Klasifikasi Bangunan Khusus menurut typenya terdiri dari :
    - a. Bangunan Militer / TNI / POLRI ;
    - b. Bangunan Pelabuhan Laut ;
    - c. Bangunan Bandar Udara ;
    - d. Bangunan Stasiun dan Terminal .
- (3) Hal – hal yang dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama berupa bangunan campuran adalah :
- a. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
  - b. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah industri (ringan, kerajinan, perumahan ) dan bukan sebaliknya ;
  - c. Semua bangunan dengan status induk bangunan perumahan ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya ;
  - d. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
  - e. Semua bangunan dengan status induk bangunan umum ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya ;
  - f. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
  - g. Semua bangunan dengan status induk bangunan industri ditambah kelembagaan dan bukan sebaliknya ;

- h. Semua bangunan dengan status induk bangunan kelembagaan ditambah perniagaan dan bukan sebaliknya ;
  - i. Semua bangunan dengan status induk bangunan pendidikan ditambah bangunan umum atau perniagaan atau kelembagaan dan bukan sebaliknya .
- (4) Setiap bangunan yang didirikan pada daerah peruntukan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan, bahaya kebakaran dan bahaya banjir.

#### Pasal 29

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

#### Pasal 30

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

#### Pasal 31

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

#### Pasal 32

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

#### Pasal 33

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

#### Pasal 34

- (1) Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan ;
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan cair dan padat lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah untuk menetralkan limbah dibawah buku mutu sebelum dibuang ke saluran umum ;
- (3) Bangunan yang menghasilkan asap dan debu harus dilengkapi dengan alat penyangin.

#### Pasal 35

- (1) Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB dan KLB sesuai dengan rencana kota yang ditetapkan ;

- (2) Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini untuk bangunan perumahan, bangunan umum dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan ;
- (3) Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) pasal ini untuk bangunan umum yang menyediakan ruang terbuka lebih luas (KDB lebih kecil) dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

#### Pasal 36

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

#### Pasal 37

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

#### Pasal 38

Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum.

#### Pasal 39

- (1) GSB ditetapkan dalam rencana kota .  
Kepala Daerah dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan ;
- (2) Bagian Bangunan yang boleh melampaui GSB adalah :
  - a. Teras terbuka ( tidak pakai tiang ) 1,50 meter ;
  - b. Balcon 1,50 meter ;
  - c. Luffel 2,50 meter tinggi minimum 3,00 meter ;
  - d. Teritisan atap 1,50 meter ;
  - e. Rumah Jaga luas maximum 4 M<sup>2</sup> ;
  - f. Gapura ( pintu gerbang ) 00 .

#### Pasal 40

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

#### Pasal 41

Bangunan yang akan dibangun dibawah tanah melintasi sarana kota harus mendapat izin Kepala Daerah dan harus memenuhi persyaratan :

- a. Tidak diperkenankan untuk tempat tinggal ;
- b. Tidak mengganggu fungsi prasarana (jaringan kota) dan sarana kota yang ada ;

- c. Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan ;
- d. Memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

#### Pasal 42

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

- a. Sesuai dengan rencana kota ;
- b. Aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air ;
- c. Penggunaanya tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya, mengganggu lalu lintas air dan tidak menimbulkan pencemaran ;
- d. Penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air ;
- e. Sirkulasi udara dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan ;
- f. Ruang dalam bangunan dibawah air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan .

#### Pasal 43

- (1) Pada dasar hantaran udara ( transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 12,5 meter dari jalur tegangan tinggi terluar serta tinggi bangunan tidak boleh melampaui garis sudut  $45^\circ$  (empat puluh lima derajat ) yang diukur dari jalur tegangan tinggi terluar ;
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan lain dengna memperhatikan pertimbangan para ahli dan Peraturan Perundang – undangan yang berlaku.

#### Pasal 44

- (1) Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota ;
- (2) Kepala Daerah demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran dan batasan atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian lingkungan, KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan ;
- (3) Batasan atas ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini pada daerah tertentu harus mendapatkan rekomendasi dari instansi yang bersangkutan.

#### Pasal 45

- (1) Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada disekitarnya ;
- (2) Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan cagar budaya harus serasi dengan bangunan pemugaran tersebut.

#### Pasal 46

Ketinggian pekarangan yang berdekatan harus dibuat sedemikian sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

#### Pasal 47

- (1) Bagi daerah yang belum mempunyai rencana teknik ruang kota, Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bersyarat pada daerah tersebut ;
- (2) Apabila dikemudian hari ada penetapan rencana tehnik ruang kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan.

#### Pasal 48

- (1) 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 telah ditetapkan dalam rencana kota ;
- (2) Pada lokasi tertentu, Kepala Daerah dapat menetapkan jenis bangunan tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran dan sanitasi lingkungan.

#### Pasal 49

- (1) Lingkungan bangunan pada daerah 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 ;
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana kota yang ditetapkan ;
- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

#### Pasal 50

- (1) Atap dan dinding bangunan dalam lingkungan bangunan yang letaknya berdekatan dengan bandar udara yang tidak diperkenankan dibuat dari bahan yang menyilaukan ;
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, serta perlengkapan bangunan, tidak diperkenankan mengganggu lalu lintas udara.

#### Pasal 51

- (1) Setiap perancangan arsitektur lingkungan harus memperhatikan tersedianya sarana dan prasarana yang memadai sesuai dengan standar lingkungan dan persyaratan teknis yang berlaku ;
- (2) Setiap perancangan arsitektur lingkungan tidak boleh merugikan lingkungan sekitarnya yang telah ada, tidak boleh menutup jalan umum maupun menutup saluran air.

#### Pasal 52

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

#### Pasal 53

- (1) Kepala Daerah dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai daerah tertutup dalam jangka waktu tertentu dan atau membatasi, melarang membangun di dalam daerah tersebut ;

- (2) Bangunan – bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin ;
- (3) Kepala Daerah dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, sebagai daerah peremajaan kota.

**Bagian Kedua**  
**Persyaratan Arsitektur Bangunan**

**Paragraf 1**  
**Persyaratan Tata Ruang**

**Pasal 54**

Dalam perencanaan suatu bangunan atau lingkungan bangunan, harus dibuat perencanaan tapak menyeluruh yang mencakup rencana penggalan dan pengurangan, sirkulasi kendaraan, orang dan barang , pola pikir, pola penghijauan, ruang terbuka, sarana dan prasarana lingkungan serta dengan memperhatikan keserasian terhadap lingkungan serta sesuai dengan standar lingkungan dan pemukiman berdasarkan peraturan perundang – undangan yang berlaku.

**Pasal 55**

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

**Pasal 56**

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan, keselamatan, keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan ;
- (2) Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, dengan memperhatikan keserasian, keamanan, kebisingan dan arsitektur lingkungan sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis yang ditentukan dalam Peraturan Daerah ini ;
- (3) Setiap bangunan selain terdiri dari ruang – ruang fungsi utama harus pula dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini ;
- (4) Lantai, dinding, langit – langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri – sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

**Pasal 57**

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

**Paragraf 2**  
**Ruang Luar Bangunan**

**Pasal 58**

Ruang terbuka diantara GSB dan GSB harus digunakan sebagai unsur penghijauan dan atau daerah peresapan air hujan serta kepentingan umum lainnya.

**Pasal 59**

Ketentuan sementara tentang tata cara dan persyaratan membangun pada daerah – daerah yang rencana kotanya belum dapat diterapkan sepenuhnya dapat diterapkan oleh Kepala Daerah .

**Pasal 60**

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

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

**Pasal 61**

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

**Pasal 62**

Pada bangunan renggang dari lantai 1 sampai dengan 4 jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 meter dan pada setiap penambahan lantai berikutnya jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 meter dari jarak bebas lantai dibawahnya kecuali bangunan rumah tinggal.

**Pasal 63**

- (1) Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedangkan untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan pasal 62 Peraturan Daerah ini ;
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan pola dan atau Detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dan atau penambahan bangunan.

**Pasal 64**

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah diatur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan berdasarkan tiper wkc, Wsd, Wbs-1 dan Wbs – 2 ;
- (2) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak diatur perpetakannya belum diatur, maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Kepala Daerah;

- (3) Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan rencana kota, maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan pada ayat (1) dan atau ayat (2) pasal ini.

#### Pasal 65

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi dan tidak bertingkat dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan ;
- (2) Untuk pencahayaan dan sirkulasi udara pada bagian belakang ruang garasi diharuskan ada lubang udara minimal 5% dari luas lantai.

#### Pasal 66

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang ditentukan sebagaimana dimaksud dalam pasal 64 ayat (1) Peraturan Daerah ini ;
- (2) Panjang bangunan rapat maksimal 50M, baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini maupun bangunan bukan rumah tinggal ;
- (3) Jarak bangunan lain dengan bangunan rapat sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini minimal 4 (empat) meter.

#### Pasal 68

- (1) Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 meter, ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi, samping kanan dan kiri pekarangan minimal 3 meter, serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 meter dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam rencana kota ;
- (2) Tinggi tampak bangunan industri dan gudang yang lebih dari 6 meter ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan Pasal 62 Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 69

- (1) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut :
  - a. Dalam hal kedua – duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan ;
  - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau lubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu setengah kali jarak bebas yang ditetapkan ;
  - c. Dalam hal kedua – duanya memiliki tiang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan .
- (2) Jarak bebas sebagaimana dimaksudkan ayat (1) pasal ini sesuai dengan pasal 62 Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 70

Jarak bebas antara GSB dan GSJ pada lantai kelima atau lebih. Sesuai dengan jarak bebas yang ditetapkan sesuai dengan ketentuan pasal 62 Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 71

- (1) Pada dinding terluar lantai dasar dan lantai berikutnya tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana diatur dalam Pasal 62 Peraturan Daerah ini ;

- (2) Dalam hal dinding terluar lantai dasar dan lantai berikutnya tidak boleh dibuat jendela, bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan. Dibolehkan membuat bukaan sirkulasi udara atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 meter dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding – dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 meter diatas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 meter dari permukaan tanah pekarangan ;
- (3) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

#### Pasal 72

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

#### Pasal 73

- (1) Perhitungan KDB ( Koefesien Dasar Bangunan ) maupun KLB (Koefesien Lantai Bangunan ) ditentukan sebagai berikut :
  - a. Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding / kolom terluar ;
  - b. Luas lantai ruangan teratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100% ;
  - c. Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 meter diatas lantai ruang, dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan ;
  - d. Overstek atap yang melebihi lebar 1,5 meter maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah ;
  - e. Luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 meter diatas lantai ruangan dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100% ;
  - f. Teras terbuka dan teras tertutup tetap diperhitungkan sesuai dengan peraturan perundang – undangan yang berlaku ;
  - g. Dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai diatas tanah ;
  - h. Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan KLB asal tidak melebihi 50% dari KLB yang ditetapkan, selebihnya perhitungan 50% terhadap KLB ;
  - i. Lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150% dari KLB yang ditetapkan ;

- j. Ramp dan tangga terbuka dihitung 50% selama tidak melebihi 10% dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang dibelakang GSB;
- (3) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah ( basement) ditetapkan oleh Kepala Daerah .

#### Pasal 74

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

#### Pasal 75

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

#### Pasal 76

Apabila tinggi tanah pekarangan berada dibawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan oleh Kepala Daerah .

#### Pasal 77

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

#### Pasal 78

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

#### Pasal 79

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

## Pasal 80

Tata cara membangun rapat :

- a. Bidang dinding dan atap terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan ;
- b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang – kurangnya 10 cm dari batas pekarangan ;
- c. Perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu.

## Pasal 81

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

## Pasal 82

- (1) Pada daerah tertentu Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan – papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan ;
- (2) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang bangunan renggang maksimal 2.5 meter di atas permukaan tanah pekarangan ;
- (3) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 meter di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 meter di atas permukaan tanah pekarangan ;
- (4) Pada pagar GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 0,75 di atas permukaan tanah pekarangan ;
- (5) Pagar sudut pada GSJ ketinggian maksimal 1 (satu) meter di atas tanah pekarangan dan tidak tembus pandang ;
- (6) Kepala Daerah dapat menetapkan suatu lingkungan bangunan dimana tidak diperkenankan membuat batas fisik atau pagar pekarangan dan untuk pagar bangunan – bangunan tertentu dapat ditetapkan lain.

## Pasal 83

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

**Paragraf 3**  
**Ruang Dalam Bangunan**

**Pasal 84**

- (1) Bentuk dan ukuran ruang harus memenuhi syarat – syarat kesehatan ;
- (2) Perlengkapan ruang harus memenuhi syarat – syarat kesehatan dan keselamatan umum ;
- (3) Pintu – pintu bangunan ibadah , bangunan umum atau bangunan tempat berkumpul orang banyak harus membuka keluar ;
- (4) Setiap bangunan atau kompleks bangunan harus memiliki kakus dan atau pembuangan air kotor sendiri.

**Pasal 85**

Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan atau penggunaan utama, karakter arsitektur bangunan dan bagian – bagian bangunan serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi sarana jalan keluar.

**Pasal 86**

- (1) Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan ;
- (2) Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai ;
- (3) Untuk bangunan umum lainnya harus dilengkapi dengan fasilitas penunjang ;
- (4) Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan oleh Walikota.

**Pasal 87**

- (1) Setiap ruang dalam bangunan harus menggunakan pencahayaan dan sirkulasi udara alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela minimal 10% dari luas lantai atau pintu yang dapat dibuka dan langsung berbatasan dengan udara luar ;
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan rumah apabila menggunakan sistem pencahayaan dan sirkulasi udara buatan ;
- (3) Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang mengandung bahaya api.

**Pasal 88**

- (1) Ruang rongga atap hanya diizinkan apabila penggunaannya tidak menyimpang dari fungsi utama bangunan serta memperhatikan segi kesehatan, keamanan dan keselamatan bangunan dan lingkungan ;
- (2) Ruang rongga atap untuk tinggal harus mempunyai sirkulasi udara dan pencahayaan yang memadai .

#### Pasal 89

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

#### Pasal 90

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

#### Paragraf 4

#### Unsur dan Perlengkapan Bangunan

#### Pasal 91

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

#### Pasal 92

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

#### Pasal 93

Dinding dan lantai atap dan pintu yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang x ruang radio aktif dan ruang sejenis, harus memenuhi persyaratan Peraturan Perundang - undangan yang berlaku.

#### Pasal 94

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

#### Pasal 95

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

#### Pasal 96

- (1) Penggunaan eskalator menerus hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan lantai ke lantai sampai dengan maksimal 4 lantai ;
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan lain sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini apabila segi keamanan dan keselamatan dapat dipertanggung jawabkan ;
- (3) Setiap pemasangan eskalator harus dilengkapi dengan alat pengaman serta pencegah bahaya menjalarnya api dan asap pada saat kebakaran ;
- (4) Pada perletakan eskalator terhadap unsur bangunan lainnya harus terdapat ruangan kosong minimal 50 cm.

#### Pasal 97

Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 lantai harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan tidak membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

#### Pasal 98

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

#### Pasal 99

- (1) Setiap tangga kebakaran yang berada diluar bangunan, harus dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon, atau teras terbuka dengan luar minimal 10 m dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1,20 meter ;
- (2) Setiap tangga kebakaran diluar bangunan harus mempunyai lebar bordes sebesar tangga.

#### Pasal 100

- (1) Setiap bangunan berlantai 3 (tiga) atau lebih harus dilengkapi dengan tangga kebakaran ;
- (2) Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 lantai atau lebih, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas hanya dibuat tanpa bukaan (opening) kecuali pintu masuk tangga) pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka ;
- (3) Ketentuan teknis mengenai tangga kebakaran ditetapkan oleh Kepala Daerah

#### Pasal 101

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 ke tingkat permukaan tanah dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, maka diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka ;
- b. Setiap pekarangan atau lapangan terbuka berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf a pasal ini, harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;

- e. Apabila tangga dari lantai ruang 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 102

- (1) Dilarang menggunakan tangga melingkar (tangga syinder) sebagai tangga kebakaran;
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki minimal 1,20 meter dan tidak boleh menyempit ke arah bawah;
- (3) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan yang kuat setinggi 1,10 meter dan mempunyai lebar injak minimal 28 cm dan tinggi maksimal;
- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak di luar bangunan harus berjarak minimal 1 meter dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut;
- (5) Jarak pencapaian ke tangga kebakaran dari setiap titik dalam ruang efektif, maksimal 25 meter apabila tidak dilengkapi dengan sprinkler dan maksimal 40 meter apabila dilengkapi dengan sprinkler.

#### Pasal 103

- (1) Jarak antara landasan tangga ( bordes) sampai landasan berikutnya pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 2,5 meter yang diukur secara vertikal ;
- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) tidak kurang dari 2 meter yang diukur dari lantai injakan sampai pada ambang bawah struktur di atasnya;
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai bordes atau dari bordes minimal 3 buah maksimal 12 buah.

#### Pasal 104

- (1) Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm atau lebih harus menggunakan pegangan tangga ;
- (2) Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga ;
- (3) Apabila pada kedua sisi tangga terdapat dinding dari ruang lain tangga dimaksud cukup menggunakan satu pegangan tangga ;
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm sedang untuk bangunan lainnya minimal 1,2 meter ;
- (5) Untuk tanggap pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 25 cm dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm .

#### Pasal 105

- (1) Tangga melingkar dapat digunakan pada rumah tinggal dan apabila digunakan sebagai jalan keluar maka lantai yang dilayani maksimal  $36m^2$  ;
- (2) Tangga tegak (leader) hanya dapat digunakan sebagai sarana pencapaian ke atas atau ke bawah untuk keperluan pemeliharaan dan perawatan.

#### Pasal 106

- (1) Persyaratan lebar ramp ditetapkan sesuai dengan lebar tangga ;
- (2) Kemiringan ramp untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 berbanding 12, dan untuk penggunaan lain dapat lebih curam dengan perbandingan 1 berbanding 8;
- (3) Apabila panjang ramp melebihi 15 meter, harus disediakan satu buah landasan (bordes) dengan panjang 3 meter, pada setiap jarak maksimal 15 meter;
- (4) Permukaan lantai ramp harus diberi lapisan kasar atau bahu anti slip.

#### Pasal 107

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

#### Pasal 108

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

#### Pasal 109

- (1) Kepala Daerah dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter diatas pelat atap ;
- (2) Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter 7 meter kali 7 meter dengan ruang bebas disekeliling landasan rata – rata 5 meter, atau ditentukan lain oleh instansi berwewenang ;
- (3) Daerah landasan helikopter dan sarana jalan keluar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar ;
- (4) Landasan helikopter diatas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya ;
- (5) Penggunaan landasan helikopter harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwewenang.

#### Pasal 110

- (1) Bangunan jenis umum yang melebihi ketinggian 3 lantai harus menyediakan cerobong (shaft) untuk elektrik, pipa – pipa saluran air bersih dan kotor, saluran telepon dan saluran surat serta saluran lainnya yang diperlukan sesuai dengan persyaratan yang ditetapkan ;
- (2) Bangunan tempat tinggal yang melebihi ketinggian 3 lantai selain persyaratan yang ditentukan dalam ayat (1) pasal ini perlu dilengkapi dengan cerobong sampah, kecuali apabila menggunakan cara lain atas persetujuan Kepala Daerah.

#### Pasal 111

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, diperkenankan maksimal 5 lantai dan atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus ;
- (2) Kelonggaran ketentuan ayat 1 (1) pasal ini, dapat diberikan oleh Kepala Daerah dengan mempertimbangkan kepadatan / intensitas kendaraan dan keselamatan kendaraan setempat serta keserasian bangunan ;
- (3) Dalam menghitung kapasitas bangunan parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 25 M<sup>2</sup>/ mobil ;

- (4) Tinggi minimal ruang bebas struktur ( headroom) adalah 2,25 meter ;
- (5) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman ( parapet ) setinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai ;
- (6) Setiap lantai ruang parkir harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertikal untuk orang ;
- (7) Pada bangunan parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

#### Pasal 112

- (1) Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal 1 berbanding 7 ;
- (2) Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan, maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 berbanding 20 serta dipasang penahan roda.

#### Pasal 113

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

#### Pasal 114

- (1) Pada ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 meter dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 meter dengan pembatasan jalan lebar 50 cm, tinggi minimal 20 cm ;
- (2) Jari – jari tengah ramp melingkar minimal 9 meter dihitung dari as jalan terdekat ;
- (3) Setiap jalan pada ramp melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 cm terhadap struktur bangunan.

### Paragraf 5

#### Bangunan – bangunan dan Pekarangan

#### Pasal 115

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

#### Pasal 116

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

**Bagian Ketiga  
Persyaratan Arsitektur**

**Pasal 117**

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

**Bagian Keempat  
Ketentuan Struktur Bangunan**

**Paragraf 1  
Dasar Perencanaan Struktur Bangunan**

**Pasal 18**

- (1) Persyaratan perencanaan dan perhitungan struktur bangunan mencakup :
  - a. Konsep dasar ;
  - b. Penentuan data pokok ;
  - c. Analisis Struktur beban vertikal ;
  - d. Analisis struktur terhadap beban gempa, angin dan beban khusus ;
  - e. Analisis bagian – bagian struktur pokok dan pelengkap ;
  - f. Pendimensian bagian – bagian struktur pokok dan pelengkap ;
  - g. Analisis dan pendimensian pondasi yang didasarkan atas hasil penyelidikan tanah dan rekomendasi sistem pondasinya.
- (2) Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini untuk perencanaan dan perhitungan struktur bangunan ;
- (3) Untuk merencanakan dan menghitung struktur bangunan harus dilaksanakan oleh ahli struktur ;
- (4) Ahli struktur sebagaimana dimaksud ayat (3) pasal ini, harus mempunyai Surat Izin Bekerja Perencanaan (SIBP) yang ditetapkan oleh Kepala Daerah.

**Pasal 119**

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

**Pasal 120**

- (1) Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan atau delatasi baru dihitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan ditetapkan dalam peraturan perundang – undangan yang berlaku ;
- (2) Terhadap bangunan yang merupakan suatu kesatuan ( monolit ) dengan panjang lebih dari 500 meter konstruksinya harus diperhitungkan terhadap perubahan suhu.

#### Pasal 121

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 122

- (1) Dalam perencanaan rehabilitasi atau renovasi yang mempengaruhi kekuatan struktur maka perencanaan kekuatan strukturnya ditinjau kembali secara keseluruhan berdasarkan persyaratan struktur sebagaimana diatur dalam pasal 118 Peraturan Daerah ini.
- (2) Apabila kekuatan struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak memenuhi ketentuan, maka terhadap struktur bangunannya harus direncanakan perkuatan dan atau penyesuaian.

#### Pasal 123

- (1) Perencanaan basement yang diperkirakan dapat menimbulkan kerusakan dan gangguan pada bangunan dan lingkungan sekitarnya harus dilengkapi perencanaan pengamanan ;
- (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 Daerah .

#### Pasal 124

- (1) Perencanaan sambungan pada pondasi tiang pancang berdasarkan perhitungan ahli struktur harus mendapat persetujuan dari Kepala Daerah ;
- (2) Perencanaan pondasi tiang baja harus memperhitungkan faktor korosi sesuai dengan standar yang berlaku.

#### Pasal 125

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

### **Bagian Kelima Keamanan Bangunan Terhadap Bahaya Kebakaran**

#### Paragraf 1

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, bangunan yang dimaksud adalah bangunan umum, pabrik dan gudang serta bangunan yang mempunyai resiko tinggi terhadap kebakaran dan ledakan ;
- (2) Setiap fungsi ruang atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisasi, fungsi ruang yang dimaksud adalah dapur, laboratorium kimia, tempat penyimpanan bahan kimia gas ;

- (3) Ruang lain yang mempunyai resiko kebakaran tinggi pada bangunan harus dibatasi oleh dinding atau lantai kompartemen yang ketahanan apinya minimal 3 jam dan pada dinding atau lantai kompartemen tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka, kecuali bukaan yang dilindungi ;
- (4) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pasal ini, harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan diawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan ;
- (5) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruangan penyimpan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran manual atau sistem pemadam otomatis.

### **Pasal 127**

- (1) Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem alarm otomatis yang sekurang-kurangnya mempunyai :
  - a. Lonceng atau sirine dan sumber tenaga batere cadangan;
  - b. Alat pengindra (Spinkler);
  - c. Panel indikator yang dilengkapi dengan :
    1. Fasilitas kelompok alarm;
    2. Saklar penghubung dan pemutus arus;
    3. Fasilitas pengujian batere dengan volt meter dan ampere meter.
  - d. Peralatan bantu lainnya.
- (2) Setiap alarm yang dipasang pada bangunan harus selalu siap pakai dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- (3) Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.

### **Paragraf 2**

### **Persyaratan Tahan Api dan Perlindungan Terhadap Api**

#### **Pasal 128**

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

- a. Bangunan kelas A ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 3 jam;
- b. Bangunan kelas B ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 2 jam;
- c. Bangunan kelas C ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal  $\frac{1}{2}$  jam;
- d. Bangunan kelas D ialah bangunan yang tidak tercakup ke dalam kelas A, B, C dan diatur secara khusus.

Yang dimaksud dengan pasal 132 ayat ini diatur sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 129**

- (1) Ketahanan api komponen struktur utama pada 4 lantai teratas pada bangunan tinggi, minimal 1 jam, sedang dari lantai 5 sampai dengan lantai 14 dari atas minimal 2 jam dan dari lantai 15 sampai terbawah minimal 3 jam;
- (2) Ketahanan api dinding luar pemikul maupun dinding partikel pada 4 lantai teratas minimal 1 jam dan dari lantai bawah tersebut sampai lantai terbawah minimal 2 jam;
- (3) Ketahanan api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai resiko terkena api pada semua lantai minimal 1 jam;
- (4) Ketahanan api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal  $\frac{1}{2}$  jam.

#### **Pasal 130**

- (1) Pada bangunan tinggi, ketahanan api untuk atap minimal  $\frac{1}{2}$  jam;
- (2) Pada atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter, maka ketahanan api atap minimal 1 jam.

#### **Pasal 131**

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

#### **Pasal 132**

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

#### **Pasal 133**

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

#### **Pasal 134**

- (1) Setiap bangunan sedang kelas A dan bangunan tinggi kelas B, harus dilindungi dengan suatu sistem spinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan;
- (2) Bangunan rendah kelas A apabila sebagian sisi luarnya dinding masif, harus dilindungi dengan sistem spinkler;
- (3) Dinding masif sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini maksimal 75% dari luas dinding.

#### **Pasal 135**

Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. Pemasangan hidran harus memenuhi ketentuan dan dipasang sedemikian rupa sehingga panjang selang dan pancaran air dapat mencapai dan melindungi seluruh permukaan lantai bangunan;
- b. Setiap pemasangan hidran halaman harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### **Pasal 136**

- (1) Pada setiap bangunan permanen, bahan penutup atap harus terbuat dari bahan tahan api minimal  $\frac{1}{2}$  jam;
- (2) Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, hanya diperbolehkan untuk bangunan yang bersifat sementara, bersifat spesifik dan atau diberi lapisan tahan api harus mendapat izin dari Kepala Daerah.

#### **Pasal 137**

Pengakhiran dinding kompartemen dengan atap atau lantai di atasnya, harus menerus sampai dibawah lantai atau atap di atasnya.

#### **Paragraf 3**

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

#### **Pasal 138**

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

#### **Pasal 139**

Bangunan seperti atrium dengan ketinggian 4 lantai atau 14 meter keatas, harus dilengkapi peralatan yang dapat mengeluarkan asap dari dalam bangunan pada saat terjadi kebakaran sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 140**

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

#### **Pasal 141**

- (1) Pada dapur dan ruang lain yang sejenis yang mengeluarkan uap atau asap udara panas, harus dipasang sarana untuk mengeluarkan uap atau asap atau udara panas, dan apabila udara dalam ruangan tersebut mengandung banyak lemak, harus dilengkapi dengan alat penangkap lemak;
- (2) Cerobong asap, saluran asap dan pembuangan gas yang mudah terbakar, harus dibuat dari pasangan bata atau bahan lain dengan tingkat keamanan yang sama.

#### **Pasal 142**

- (1) Bukan vertikal pada bangunan yang diperlukan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik harus sepenuhnya tertutup dengan dinding dari bawah sampai atas tertutup pada setiap lantai;
- (2) Apabila harus diadakan bukaan pada dinding penutup bukaan vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, maka bukaan harus dilindungi dengan penutup tahan api minimal sama dengan ketahanan api dinding atau lantai.

#### **Pasal 143**

- (1) Luas ventilasi asap kendaraan lift maksimal 0,30 m<sup>2</sup> dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,50 m<sup>2</sup>;
- (2) Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap, dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

#### **Pasal 144**

- (1) Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas pemilikan tanah harus tahan api minimal 2 jam;
- (2) Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan maksimal 16 meter dinding batas tersebut harus menembus atap dengan tinggi minimal 0,50 meter dari seluruh permukaan atap.

**Bagian Keenam**  
**Instalasi dan Perlengkapan Bangunan**

**Paragraf 1**  
**Instalasi Listrik**

**Pasal 145**

- (1) Perencanaan instalasi listrik arus kuat pada bangunan berlantai 5 (Lima) atau lebih dan bangunan umum harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
- (2) Sistem instalasi listrik arus kuat dan penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu, dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, nominalisasi teknik dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 146**

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

**Pasal 147**

Sistem instalasi listrik pada bangunan tinggi dan bangunan berlantai 5 (Lima) atau lebih dan bangunan umum harus memiliki sumber daya listrik darurat, yang mampu melayani kelangsungan pelayanan utama pada bangunan apabila terjadi gangguan listrik atau terjadi kebakaran.

**Pasal 148**

- (1) Instalasi listrik arus kuat sebagaimana dimaksud pasal 145 Peraturan Daerah ini yang dipasang, sebelum dipergunakan harus terlebih dahulu diperiksa dan diuji oleh instansi yang berwenang;
- (2) Hasil pemeriksaan dan pengujian sebagaimana yang dimaksud ayat (1) pasal ini, disampaikan kepada Kepala Daerah.

**Pasal 149**

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

**Paragraf 2**  
**Instalasi Penangkal Petir**

**Pasal 150**

Setiap bangunan atau bagian bangunan yang berdasarkan letak bentuk dan penggunaannya diatap mudah terkena sambaran petir, harus diberi instalasi penangkal petir serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 151**

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

**Pasal 152**

Perbaikan terhadap kerusakan instalasi penangkal petir pada bangunan harus mendapat izin dari Kepala Daerah.

**Paragraf 3**  
**Instalasi Tata Udara Gedung**

**Pasal 153**

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 Perundang-undangan yang berlaku.

**Pasal 154**

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

**Pasal 155**

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

**Pasal 156**

- (1) Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis diambil pada ketinggian maksimal 1,60 m 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 157**

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

#### **Paragraf 4 Instalasi Transportasi dalam Gedung**

#### **Pasal 158**

- (1) Sistem instalasi transportasi dan penempatannya dalam gedung harus mudah diamati, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan bagian bangunan dan instalasi lain, serta diperhitungkan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;
- (2) Jenis dan persyaratan penggunaan lift berdasarkan standar, normalisasi teknik dan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### **Pasal 159**

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

#### **Pasal 160**

- (1) Struktur dan material lift dan eskalator harus dalam keadaan kuat, tidak cacat dan memenuhi syarat-syarat keselamatan dan keamanan serta harus ada sertifikat kelayakan dan jaminan dari perusahaan yang bersangkutan;
- (2) Konstruksi dan instalasi lift dan eskalator harus memenuhi ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

#### **Paragraf 5 Instalasi Plumbing dan Air Buangan**

#### **Pasal 161**

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

#### **Pasal 162**

Pada setiap bangunan harus disediakan sistem air bersih dan air buangan guna menyalurkan air bersih ke alat plumbing dan membuang air limbah dari peralatan plumbing serta tidak mengganggu lingkungan dan saluran kota (got, parit saluran primer, sekunder dan tersier).

### **Pasal 163**

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

### **Pasal 164**

- (1) Sumber air bersih pada bangunan harus diperoleh dari sumber air PAM apabila sumber air bukan dari PAM, maka sebelum digunakan harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang;
- (2) Apabila sumber air dari sumber dalam (deepwell) dengan harus mendapat izin dari instansi yang berwenang.

### **Pasal 165**

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

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

### **Pasal 166**

Buangan yang mengandung radio aktif dan B3 harus diamankan sesuai dengan Peraturan yang berlaku dan cara pembuangannya harus mendapat izin khusus dari instansi yang berwenang.

## **Paragraf 6 Instalasi Komunikasi Dalam Gedung**

### **Pasal 167**

Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata suara gedung serta 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 168**

- (1) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 lantai atau 14 meter keatas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan kebakaran;
- (2) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus menggunakan sistem khusus, sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja.

## **Paragraf 7 Instalasi Gas**

### **Pasal 169**

Sistem instalasi gas 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.

**Paragraf 8  
Instalasi Lain**

**Pasal 170**

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

**Bagian Ketujuh  
Pelaksanaan Membangun**

**Paragraf 1  
Tertib Pelaksanaan Membangun**

**Pasal 171**

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

- a. Keselamatan dan kesehatan;
- b. Kebersihan dan keserasian lingkungan;
- c. Keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan disekitarnya;
- d. Pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

**Pasal 172**

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

**Pasal 173**

Apabila dalam pelaksanaan kegiatan membangun terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini, maka dapat digunakan pedoman Peraturan atau ketentuan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Kepala Daerah.

**Paragraf 2  
Sarana Pelaksanaan Membangun**

**Pasal 174**

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan nama proyek, nomor IMB dan batas pekarangan harus dipagar setinggi minimal 2,5 meter dengan memperhatikan keamanan keserasian sekelilingnya serta tidak melampaui GSI;
- (2) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya terpaksa melampaui GSI harus mendapat persetujuan dari Kepala Daerah;
- (3) Untuk kegiatan membangun yang pelaksanaannya dapat mengganggu keamanan pengguna jalan, maka pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengamanan yang melindungi pengguna jalan;
- (4) Papan nama proyek berukuran 60 cm x 40 cm dan plat nomor IMB berukuran 20 cm x 15 cm.

#### **Pasal 175**

- (1) Jalan dan pintu keluar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota;
- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintas trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengamanan berupa jembatan sementara untuk lalu lintas kendaraan keluar masuk proyek;
- (3) Jalan keluar masuk sebagaimana yang dimaksud ayat (1) pasal ini, harus dibuatkan tanda lalu lintas atau rambu.

#### **Pasal 176**

Konstruksi bekisting dan perancah harus aman dan tidak membahayakan para pekerja dan lingkungan sekitarnya.

#### **Pasal 177**

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

#### **Pasal 178**

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

#### **Pasal 179**

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

#### **Pasal 180**

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

#### **Pasal 181**

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

**Paragraf 3**  
**Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun**

**Pasal 182**

- (1) Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya antara lain :
  - a. Pekerjaan galian atau tanah untuk kedalaman lebih dari 2 m dan atau dilokasi yang rapat;
  - b. Pekerjaan struktur penahan tanah;
  - c. Pekerjaan dewatering (dinding penahan air sementara);
  - d. Pekerjaan pondasi dalam;
  - e. Pekerjaan struktur bangunan khusus.
- (2) Tenaga ahli yang dimaksud ayat (1) pasal ini, harus memiliki surat keterangan keahlian dari pendidikan formal sesuai bidangnya.

**Pasal 183**

- (1) Penggalian pondasi atau basement yang memerlukan dinding penahan air sementara atau dewatering, pelaksanaannya tidak boleh merusak lingkungan sekitarnya;
- (2) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan dewatering ditetapkan oleh Kepala Daerah.

**Pasal 184**

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

**Pasal 185**

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut Kepala Daerah memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli;
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pemborong dan diawasi oleh Direksi Pengawas serta mengikuti persyaratan teknis standar dan prosedur yang berlaku.

**Pasal 186**

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

**Pasal 187**

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

### **Pasal 188**

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

### **Paragraf 4 Pangawasan Lingkungan**

### **Pasal 189**

- (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 meter, harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegah kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Daerah;
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, harus selalu diawasi oleh tenaga ahli.

### **Pasal 190**

- (1) Pada pelaksanaan pondasi yang dapat mengakibatkan stabilitas bangunan didaerah yang berbatasan dengan daerah pelaksanaan terganggu, harus diadakan pengamanan sebelum pelaksanaan pondasi tersebut dimulai atau diteruskan dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan dari Kepala Daerah;
- (2) Bagian Penyusunan Program dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang dipakai apabila dalam pelaksanaannya mengganggu dan atau membahayakan keamanan dan keselamatan lingkungan disekitarnya.

### **Pasal 191**

- (1) Untuk pelaksanaan bangunan tinggi dan atau bangunan lainnya yang dapat menimbulkan jatuhnya benda-benda ke sekitarnya harus dipasang jaring pengaman;
- (2) Pelaksanaan bangunan dibawah permukaan air dan dibawah permukaan tanah harus dibuat pengaman khusus agar tidak membahayakan bagi para pekerja maupun lingkungan sekitarnya.

### **Pasal 192**

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

### **Pasal 193**

- (1) Setiap kegiatan membangun yang dilaksanakan secara bertahap dan atau terhenti pelaksanaannya, maka penghentian pekerjaan harus pada kondisi yang tidak membahayakan bangunan itu sendiri dan lingkungan sekitarnya;
- (2) Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat, pembuangan puing dan atau sisa bahan bangunan dari lantai tingkat harus dilaksanakan dengan sistem tertentu yang tidak membahayakan dan mengganggu lingkungan.

**BAB IV**  
**Izin Membongkar Bangunan**

**Pasal 194**

- (1) Apabila pemilik bangunan akan membongkar sebahagian atau seluruh bangunan, harus terlebih dahulu memperoleh izin dari Kepala Daerah;
- (2) Untuk mendapatkan izin sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, pemohon terlebih dahulu harus mengajukan surat permohonan tertulis kepada Kepala Daerah;
- (3) Tata cara dan persyaratan-persyaratan yang harus dilengkapi oleh pemohon sebagaimana dimaksud ayat (2) pasal ini, ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah.

**Pasal 195**

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan sesuai dengan izin membongkar bangunan;
- (2) Penyimpangan teknis yang ditetapkan dalam izin merobohkan bangunan harus mendapat izin terlebih dahulu dari Kepala Daerah.

**Pasal 196**

- (1) Pelaksanaan merobohkan bangunan dilaksanakan sesuai dengan izin membongkar bangunan;
- (2) Untuk merobohkan bangunan dengan cara teknologi tinggi, harus dilaksanakan oleh tenaga ahli yang memenuhi persyaratan;
- (3) Untuk keamanan dan keselamatan umum atau sekitar bangunan yang dirobuhkan harus diusahakan langkah-langkah pengamanan antara lain pemasangan pagar-pagar atau jaringan.

**BAB V**  
**Ketentuan Retribusi**

**Pasal 197**

- (1) Untuk setiap pemberian surat IMB dan izin membongkar bangunan dikenakan retribusi;
- (2) Penetapan besarnya retribusi sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Pagar Alam.

**BAB VI**  
**Ketentuan Pidana**

**Pasal 198**

- (1) Pelanggaran atas ketentuan Peraturan Daerah ini diancam pidana kurungan selamalamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 5.000.000,- (Lima Juta Rupiah);
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini, adalah pelanggaran.

**BAB VII**  
**Penyidikan**

**Pasal 199**

- (1) Selain pejabat penyidik umum yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, dapat juga dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) dilingkungan Pemerintah Daerah yang

Pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku;

- (2) Dalam melaksanakan tugas penyidikan, Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, berwenang :
- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. Melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. Menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
  - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.

## **BAB VII**

### **Ketentuan Penutup**

#### **Pasal 200**

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Kepala daerah Pagar Alam sepanjang mengenai pelaksanaannya.

#### **Pasal 201**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pagar Alam  
Pada Tanggal, 5 JANUARI 2004

**WALIKOTA PAGAR ALAM**

dto

**H. DJAZULI KURIS**

Diundangkan di Pagar Alam  
Pada Tanggal, 28 FEBRUARI 2004  
SEKRETARIS DAERAH KOTA PAGAR ALAM,  
MEWAKILI  
dto

**Drs. HILAL ARSYID**  
Pembina TK I  
NIP. 440 008 607

LEMBAR DAERAH KOTA PAGAR ALAM TAHUN 2004 NOMOR 01 SERI E