

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN SUMEDANG  
NOMOR 2      TAHUN 2000      SERI C.1

---

PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUMEDANG  
NOMOR 2 TAHUN 2000

TENTANG  
BANGUNAN DI KABUPATEN SUMEDANG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
BUPATI SUMEDANG,

- Menimbang :    a. bahwa perkembangan dan kemajuan teknologi serta tuntutan pesatnya pembangunan fisik di wilayah Kabupaten Sumedang dipandang perlu diatur secara menyeluruh, demi terciptanya tertib bangunan di wilayah Kabupaten Sumedang;
- b. bahwa untuk mewujudkan hal dimaksud butir a di atas, perlu ditetapkan dalam Peraturan Daerah;
- Mengingat :    1. Undang - Undang Gangguan (Hinder Ordon-nantie) Staatsblad 1926 Nomor 226 yang telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1940 Nomor 14 dan 450;
2. Undang-undang Nomor 14 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Jawa Barat (Berita Negara Tahun 1950);
3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Nomor 2043);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1974 tentang Pengairan (Lembaran Negara Tahun 1974 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3046 ;

5. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara 3186);
6. Undang- Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3318);
7. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3469);
8. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 24, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3470);
9. Undang-Undang Nomor 14 Tahun 1992 tentang Lalu Lintas Dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3480);
10. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);
11. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
12. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 60);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 4 Tahun 1988 tentang Pembangunan Rumah Susun (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3372);

15. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 1988 tentang Koordinasi Kegiatan Instansi Vertikal Di Daerah (Lembaran Negara Tahun 1988 Nomor 10, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
16. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Sarana Lalu Lintas Jalan (Lembaran Negara Tahun 1993 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3529);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak Dan Kewajiban, Serta Bentuk Dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1996 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3373);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3660);
19. Peraturan Menteri Tenaga Kerja Dan Transmigrasi Nomor PER.01/MEN/1980 tentang Keselamatan dan Kesehatan Kerja Pada Konstruksi Bangunan;
20. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 41/RT/1989 tentang Pengesahan 25 Standar Konstruksi Bangunan Indonesia Menjadi Standar Nasional;
21. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 54/PRT/1991 tentang Pedoman Teknik Pembangunan Perumahan Sangat Sederhana;
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 3 Tahun 1992 tentang Pedoman Penyusunan Rumah Susun;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 60/PRT/1992 tentang Persyaratan Teknis Pembangunan Rumah Susun;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;

25. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 14 Tahun 1989 tentang Garis Sempadan Jalan dan Pengairan;
26. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 20 Tahun 1995 tentang Garis Sempadan Sumber Air;
27. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Tingkat I Jawa Barat Nomor 12 Tahun 1997 tentang Pembangunan Dipinggir Sungai dan Sumber Air;
28. Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 1 Tahun 2000 tentang Tata Cara dan Teknik Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Sumedang (Lembaran Daerah Tahun 2000 Nomor 1 Seri D.1).

Dengan persetujuan

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN SUMEDANG**

**M E M U T U S K A N :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KABUPATEN SUMEDANG  
TENTANG BANGUNAN DI KABUPATEN SUMEDANG.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Sumedang;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Sumedang;
3. Bupati adalah Bupati Sumedang;
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Sumedang;

5. Dinas adalah Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sumedang;
6. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan di lingkungan Pemerintah Kabupaten Sumedang;
7. Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas untuk mengawasi pembangunan dan/atau Bangunan di Wilayah Kabupaten Sumedang;
8. Perencana ialah seseorang atau kelompok orang atau Badan Hukum dan Instansi yang mengerjakan perencanaan bangunan;
9. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
10. Lingkungan Perumahan adalah kelompok rumah dengan prasarana dan fasilitas lingkungan;
11. Lingkungan Bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
12. Lingkungan Campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan kepentingan dan fungsi yang ditetapkan dalam rencana kota;
13. Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun adalah tanah dengan batas-batas yang tidak jelas, dimana di atasnya dibangun rumah sederhana tidak bersusun, termasuk prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial, yang secara keseluruhan merupakan kesatuan tempat pemukiman;
14. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik yang digunakan sebagai sarana kegiatan manusia;
15. Bangunan Khusus adalah lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya;
16. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan;
17. Rumah adalah suatu ruang atau suatu gabungan ruang yang berhubungan antara satu sama lain untuk kediaman seseorang atau keluarga;

18. Bangunan Rumah adalah bangunan yang direncanakan dan digunakan sebagai tempat kediaman oleh suatu keluarga atau lebih;
19. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong permukaan atap bagian luar dengan permukaan lantai denah bawah;
20. Jarak antara Bangunan-bangunan adalah jarak yang terkecil, diukur antara permukaan-permukaan denah bangunan;
21. Bangunan Gandengan adalah bangunan-bangunan yang terdiri dari beberapa induk rumah yang bergandengan maksimal 30 m (Tiga puluh meter);
22. Bangunan-bangunan Permanen adalah bangunan-bangunan yang fondasi, lantai dan dinding luarnya dibuat dari bahan-bahan permanen;
23. Dinding Penyekat/Pembatas Ruang adalah komponen yang disusun sehingga berfungsi sebagai penerus gaya dan/atau sebagai pembatas ruang;
24. Atap adalah komponen-komponen yang disusun sedemikian rupa sehingga dapat berfungsi sebagai pelindung dan secara struktural dapat menerima dan meneruskan beban yang mengenainya;
25. Ruang Hunian adalah bagian dari bangunan rumah yang digunakan untuk tidur, makan dan kegiatan lain kecuali masak, mandi dan berhajat;
26. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagiannya termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas umum baik kendaraan maupun orang;
27. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disebut GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
28. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disebut GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota atau garis di atas permukaan tanah yang pada pendirian bangunan kearah yang berbatasan tidak boleh dilampaui;
29. Garis Sempadan Sungai adalah garis batas luar pengaman sungai;
30. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;

31. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
32. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLG adalah angka perbandingan jumlah luas lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
33. Membangun ialah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruhnya atau sebagian, memperluas atau bangunan-bangunan;
34. Mendirikan Bangunan adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian daripadanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan;
35. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB ialah izin yang diterbitkan untuk kegiatan mendirikan bangunan;
36. Permohonan Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disebut PIMB ialah Surat Permohonan untuk memperoleh IMB;
37. Izin Pendahuluan Menyeluruh ialah Izin yang dikeluarkan mendahului dikeluarkannya IMB untuk melakukan kegiatan mendirikan bangunan;
38. Izin Pendahuluan Bertahap/Sebagian ialah Izin yang dikeluarkan mendahului diterbitkannya IMB sampai tahap tertentu atas bagian yang telah memenuhi persyaratan dan merupakan kelanjutan dari Izin Pendahuluan Persiapan;
39. Izin Pendahuluan Persiapan ialah Izin yang dikeluarkan mendahului diterbitkannya IMB untuk melakukan kegiatan persiapan diantaranya pemugaran lokasi bangunan kerja;
40. Keterangan Rencana Kota (Advice Planning) ialah petunjuk rencana yang diwujudkan dalam bentuk uraian rencana yang diperlukan sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan fisik;
41. Keterangan Pengarahan Tata Bangunan (Blok Plan) ialah Petunjuk rencana yang diwujudkan dalam bentuk uraian pengarahan intensitas bangunan, koefisien lantai dan berdasar pada intensitas dan ketinggian bangunan serta sifat lingkungan yang diperlukan sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan fisik;

42. Kesatuan Sistem Pembangunan ialah Pembangunan yang dilaksanakan pada tanah bersama dengan penggunaan dan pemanfaatan yang berbeda-beda baik untuk hunian maupun bukan hunian secara mandiri maupun terpadu berdasarkan perencanaan lingkungan atau perencanaan bangunan yang merupakan satu kesatuan;
43. Persyaratan Teknis Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan lain-lain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dengan peraturan perundang-undangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
44. Persyaratan Administratif Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan IMB, serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
45. Struktur Bangunan adalah susunan komponen bangunan yang merupakan satu kesatuan, diatur dan dihubungkan satu dengan yang lainnya secara struktural menurut suatu sistem, menyerap dan meneruskan beban statis dan dinamis ketanah;
46. Pintu Kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran;
47. 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;
48. Komponen Struktur Utama adalah bagian-bagian gedung yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi;
49. Komponen Struktur adalah bagian-bagian gedung baik yang memikul dan/atau meneruskan beban maupun yang tidak;
50. Instalasi dan Perlengkapan Bangunan adalah jaringan dan perlengkapan pada bangunan, bangunan-bangunan dan/atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang untuk tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;

51. Badan Hukum adalah badan/lembaga yang dirinya telah mendapat pengesahan dari instansi yang berwenang dengan nama dan dalam bentuk apapun seperti koperasi, Yayasan, Perseroan Terbatas, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah.

**BAB II**  
**KETENTUAN ADMINISTRASI**

**Bagian Kesatu**

**Kewenangan**

**Pasal 2**

- (1) Bupati berwenang menerbitkan izin, menetapkan sifat dan jenis izin.
- (2) Bupati berwenang memerintahkan penghentian, penutupan kegiatan membangun, meninggikan atau merendahkan dan/atau mengubah lingkungan dan/atau mengundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum seperti:
  - a. Menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu kegiatan pembangunan yang dinilai belum sesuai ketentuan, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
  - b. Memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan, merendahkan dan merubah luas pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana di lingkungan yang ada;
  - c. Memerintahkan pemilik bangunan untuk meninggikan, merendahkan dan memundurkan pagar atau batas pekarangan untuk kepentingan umum;
  - d. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan, penyempurnaan terhadap bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk mencegah terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;
  - e. Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau lahan.
- (3) Bupati berwenang untuk menetapkan:
  - a. Pembebasan/pembatalan peruntukan tanah yang telah habis batas waktunya, dimana peruntukkan tersebut belum dilaksanakan;

- b. Ketentuan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikecualikan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan;
- c. Bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berkultur Indonesia, dan ciri khas daerah atau langgam arsitektur khusus atau tertentu.

### Pasal 3

- (1) Bupati berwenang menetapkan:
  - a. Prosedur dan persyaratan penampilan bangunan serta kriteria teknis tentang jenis penampilan bangunan-bangunan;
  - b. Fungsi sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk menetapkan pemasangan pemeliharaan prasarana atau sarana di lingkungan kota demi kepentingan umum;
  - c. Kebijakan teknis pengaturan lahan yang digunakan untuk kantung parkir kendaraan, kantung perbelanjaan (shopping mall), dan simpul-simpul jalur jalan.
- (2) Bupati atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan/atau bangunan.

## Bagian Kedua

### Perizinan

#### Pasal 4

- (1) Setiap kegiatan membangun, penggunaan dan kelaikan huni bangunan di daerah wajib:
  - a. Memiliki izin dari Bupati;
  - b. Memenuhi segala ketentuan yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
- (2) Pemohon izin sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini diajukan secara tertulis kepada Bupati.

#### Pasal 5

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

#### Pasal 6

Bupati dapat menolak permohonan izin apabila:

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

#### Pasal 7

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

#### Pasal 8

- (1) Bupati dapat mencabut izin apabila:
  - a. Izin yang diterbitkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon ternyata kemudian dinyatakan tidak benar;

- b. adanya pelaksanaan pembangunan dan/atau penggunaan bangunan yang menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin;
  - c. dalam jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan ternyata terdapat suatu keharusan yang berdasarkan peraturan/ketentuan tidak dipenuhi;
  - d. pelaksanaan pekerjaan yang telah dihentikan selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut.
- (2) Pencabutan izin diberitahukan secara tertulis kepada Pemegang izin dengan disertai alasan.
- (3) Pemegang izin diberikan kesempatan untuk membela diri atas pencabutan izin sebagaimana dimaksud Ayat (1) pasal ini dengan mengemukakan alasan keberatannya dan ditujukan kepada Bupati melalui Kepala Dinas selambat-lambatnya 90 (sembilan puluh) hari sejak tanggal pencabutan.

#### Pasal 9

- (1) Izin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 (enam) bulan terhitung dari tanggal penetapan belum dimulai kegiatan pembangunannya, atau dilaksanakan tetapi hanya berupa pekerjaan persiapan, kecuali ada pemberitahuan disertai alasan secara tertulis dari Pemegang.
- (2) Jangka waktu sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

#### Pasal 10

Tata cara memperoleh Izin Mendirikan Bangunan (IMB) diatur lebih lanjut dalam Keputusan Bupati.

#### Bagian Ketiga

#### Izin Pendahuluan

#### Pasal 11

- (1) Dinas dapat mengeluarkan izin pendahuluan Menyeluruh atas permintaan pemohon terhadap :

- a. bangunan rumah tinggal sampai dengan 2 (dua) lantai ;
  - b. bangunan rumah tinggal yang memerlukan penelitian rencana arsitektur secara khusus (antara lain dengan pemugaran);
  - c. bangunan bukan rumah tinggal sampai dengan 2 (dua) lantai dan dibebaskan dari perhitungan konstruksi ;
  - d. bangunan bukan rumah tinggal dengan bentang konstruksi sampai dengan 18 m ( delapan belas meter) ;
  - e. penjelasan tentang bangunan 2 (dua) lantai yang dibebaskan dari perhitungan konstruksi.
- (2) Dinas dapat mengeluarkan izin pendahuluan persiapan atas permintaan pemohon terhadap :
- a. bangunan bukan rumah tinggal bertingkat atau tidak bertingkat yang memerlukan rencana konstruksi
  - b. bangunan bukan rumah tinggal yang memerlukan rencana instalasi dan perlengkapan bangunan ;
  - c. penjelasan tentang lingkup pekerjaan persiapan.
- (3) Dinas dapat mengeluarkan izin pendahuluan bertahap/sebagian atas permintaan pemohon terhadap :
- a. bangunan bukan rumah tinggal bertingkat atau tidak bertingkat yang memerlukan rencana konstruksi ;
  - b. bangunan akan rumah tinggal yang memerlukan rencana instalasi dan perlengkapan bangunan.
- (4) Izin Pendahuluan sebagaimana dimaksud pasal ini diserahkan kepada pemohon setelah membayar uang muka sebesar 80% (delapan puluh persen) dari jumlah retribusi pembangunan yang diperkirakan oleh Dinas.
- (5) Izin Pendahuluan hanya bersifat sementara dan tidak merupakan izin tetap.

## Pasal 12

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

## Pasal 13

Kegiatan pelaksanaan pembangunan dapat dimulai setelah terbit Izin Pendahuluan.

### Bagian Keempat

#### Pengendalian Pembangunan dan Bangunan

##### Paragraf 1

#### Tertib Pembangunan dan Bangunan

##### Pasal 14

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

##### Pasal 15

Kegiatan yang tidak memerlukan izin adalah :

- a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa sehingga tidak merubah bentuk arsitektur bangunan ;
- b. mendirikan kandang pemeliharaan binatang yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan atau bangunan-bangunan dihalaman belakang dengan isi tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> ( dua belas meter kubik) ;
- c. perbaikan-perbaikan lainnya yang ditentukan oleh Bupati ;
- d. bangunan tertentu misalnya : bangunan militer, bangunan berdiri sendiri, bangunan di bawah tanah ketentuan perizinan diatur tersendiri.

##### Pasal 16

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

#### Paragraf 2

#### Pengendalian Rancangan dan Rencana Bangunan

#### Pasal 17

Setiap perancangan dan perencanaan bangunan wajib memenuhi ketentuan yang berlaku, serta wajib mempertimbangkan segi keamanan, keselamatan, keserasian bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan, pencegahan dan penanggulangan kebakaran.

#### Pasal 18

- (1) Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
- (2) Rencana penggunaan bahan finishing, interior atau eksterior harus jelas letak bentuk dan ukurannya, sesuai petunjuk teknis dinas.

#### Pasal 19

- (1) Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat dilingkungannya sesuai petunjuk teknis Dinas.
- (2) Bupati menetapkan lebih lanjut ketentuan teknis, tentang perletakan bangunan serta teknis perubahan bangunan berikut bentuk dan karakter/tata rupa serta kaidah perancangan kota.

#### Paragraf 3

#### Pengendalian Pelaksanaan Bangunan

#### Pasal 20

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun wajib mengikuti persyaratan yang tercantum dalam izin mendirikan bangunan (IMB).

- (2) Dalam pelaksanaan kegiatan membangun wajib dijaga keamanan, keselamatan fisik bangunan dan keamanan lingkungan.
- (3) Tata cara dan persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Keputusan Bupati.

#### Pasal 21

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

#### Paragraf 4

#### Pengendalian Penggunaan Bangunan

#### Pasal 22

- (1) Setiap bangunan yang telah selesai dibangun sebelum digunakan terlebih dahulu harus mempunyai Izin Penggunaan Bangunan.
- (2) Bagi bangunan-bangunan tertentu yang telah selesai dibangun diatur lebih lanjut oleh Keputusan Bupati.

#### Pasal 23

Setiap bangunan tertentu bila mengalami perubahan fungsi dan penggunaan maka harus mendapat izin dari Bupati dengan memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22.

#### Pasal 24

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

#### Bagian Kelima

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

#### Pasal 25

- (1) Bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan wajib dipelihara sehingga dapat selalu digunakan sesuai dengan fungsinya.
- (2) Dalam hal pemeliharaan bangunan, atau bagian bangunan dan pekarangan yang memerlukan keahlian khusus, wajib dilaksanakan oleh teknisi terampil sesuai bidangnya.

#### Pasal 26

- (1) Pemilik bangunan atau pekarangan wajib melaksanakan atau mengizinkan dilakukannya pekerjaan yang menurut Bupati tidak memenuhi persyaratan yang ditetapkan berdasarkan pemberitahuan secara tertulis.
- (2) Pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini wajib dilaksanakan dalam jangka waktu yang tercantum dalam pemberitahuan.

#### Pasal 27

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

#### Pasal 28

Bupati dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau seluruhnya, jika menurut pendapat petugas yang ditunjuk, bangunan yang bersangkutan dipandang tidak memenuhi syarat keselamatan bangunan baik secara teknis maupun estetika lingkungan.

#### Pasal 29

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak huni atau tidak memenuhi kelayakan penggunaan.
- (2) Bupati dapat memerintahkan Penghuni untuk segera mengosongkan dan membongkar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini.

- (3) Apabila bangunan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini sudah dikosongkan. pembongkaran dilakukan sendiri oleh Penghuni atau Pemilik dalam jangka waktu tertentu.
- (4) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) dan Ayat (3) pasal ini tidak dilaksanakan oleh Penghuni atau Pemilik, pelaksanaan pengosongan dan/atau pembongkaran dilakukan oleh Bupati.
- (5) Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak layak huni atau digunakan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Keputusan Bupati.

#### Pasal 30

- (1) Bupati dapat menetapkan daerah atau kawasan, bangunan dan/atau bangunan-bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2) Bupati menetapkan kriteria persyaratan arsitektur bangunan serta bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini.

#### Pasal 31

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

### BAB III

#### KETENTUAN ARSITEKTUR LINGKUNGAN

#### DAN BANGUNAN

#### Bagian Kesatu

#### Persyaratan Arsitektur Lingkungan

#### Pasal 32

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

#### Pasal 33

- (1) Tata letak bangunan dalam suatu bagian lingkungan harus dirancang dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan mudahnya upaya penanggulangan bahaya kebakaran.
- (2) Pengecualian tata letak dalam Ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Bupati.

#### Pasal 34

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

#### Pasal 35

Pada bangunan tertentu Bupati dapat menetapkan suatu bagian bangunan untuk kepentingan umum.

#### Pasal 36

- (1) Pada bangunan yang menurut peraturan yang berlaku dapat menimbulkan dampak terhadap lingkungan, harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan.
- (2) Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, limbah atau buangannya harus terlebih dahulu diolah sebelum dibuang ke saluran umum.

#### Pasal 37

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

#### Pasal 38

- (1) Setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang diatur dalam rencana kota.
- (2) Apabila perpetakan tidak dipenuhi atau tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang GSJ yang dimiliki.
- (3) Penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui.

#### Pasal 39

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

#### Pasal 40

- (1) Sisi pekarangan minimal 3 (tiga) meter.

- (2) Salah satu sisi pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan dengan lebar minimal 3 (tiga) meter, untuk jalan pekarangan minimal 4-5 (antara empat sampai dengan lima) meter.
- (3) Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum, jarak minimal 5 (lima) meter dari persimpangan jalan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini.

#### Pasal 41

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

#### Pasal 42

- (1) Untuk membangun bangunan layang di atas jalan umum, saluran dan/atau sarana lainnya wajib terlebih dahulu mendapat izin dari Bupati.
- (2) Bangunan layang sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini tidak boleh mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang dan barang, merusak prasarana jaringan kota maupun sarana kota, juga tidak mengganggu arsitektur lingkungan.
- (3) Untuk membangun bangunan di bawah tanah yang melintasi sarana kota harus mendapat izin Bupati dan wajib memenuhi persyaratan :
  - a. tidak untuk digunakan sebagai tempat tinggal;
  - b. tidak mengganggu fungsi prasarana jaringan kota dan sarana kota yang ada;
  - c. ventilasi dan pencahayaannya harus memenuhi persyaratan kesehatan;
  - d. struktur bangunan harus dapat menopang kegiatan yang ada di atasnya;
  - e. tidak memperlemah daya dukung kondisi tanah yang ada;
  - f. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

#### Pasal 43

Untuk mendapat izin dari Bupati bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus memenuhi persyaratan :

- a. sesuai dengan rencana kota;
- b. aman terhadap pengaruh negatif pasang surut air;
- c. penggunaannya tidak mengganggu fungsi utama dan keseimbangan lingkungan, tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan sekitarnya dan tidak menimbulkan pencemaran;
- d. penggunaan bahan yang aman terhadap kerusakan karena air;
- e. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan kesehatan pada setiap jenis bangunan sesuai dengan fungsi bangunan;
- f. ruangan dalam bangunan di atas air harus memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakai bangunan.

#### Pasal 44

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

#### Pasal 45

Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan :

- a. bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya;
- b. bentuk sistem pola, penampilan bangunan yang berciri khas dan dilestarikan di sekitarnya;
- c. mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas;

- d. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) dikawasan tersebut yang telah ditetapkan oleh Bupati.

#### Pasal 46

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

#### Pasal 47

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

#### Pasal 48

Bupati dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.

#### Pasal 49

- (1) Lingkungan bangunan pada kawasan yang belum ditetapkan rencana kotanya, untuk sementara masih diperkenankan mempertahankan peruntukan dan atau jenis penggunaannya yang ada, sejauh tidak mengganggu kepentingan umum dan keserasian kota.
- (2) Bangunan yang ada dalam lingkungan yang mengalami perubahan rencana kota, dapat melakukan perbaikan, sesuai dengan peruntukan dan karakter bangunan lama.
- (3) Apabila dikemudian hari ada pelaksanaan rencana kota, maka bangunan tersebut harus disesuaikan dengan rencana yang ditetapkan.

- (4) Pada lingkungan bangunan tertentu, dapat dilakukan perubahan penggunaan jenis bangunan yang ada, selama masih sesuai dengan golongan peruntukan rencana kota, dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan, kesehatan serta gangguan terhadap lingkungan dan kelengkapan fasilitas dan utilitas sesuai dengan penggunaan baru.

#### Pasal 50

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

#### Pasal 51

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

#### Pasal 52

- (1) Bupati dapat menetapkan suatu lingkungan sebagai kawasan bencana, kawasan kebisingan, kawasan banjir dan sejenisnya.
- (2) Pada kawasan bencana sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini Bupati dapat menetapkan larangan membangun, atau menetapkan tata cara membangun, dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan dan kesehatan lingkungan.

#### Pasal 53

- (1) Bupati dapat menetapkan lingkungan bangunan yang mengalami kebakaran sebagai kawasan tertutup dalam jangka waktu tertentu dan/atau membatasi, melarang membangun bangunan di kawasan tersebut.
- (2) Bangunan-bangunan pada lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) pasal ini, dengan memperhatikan keamanan, keselamatan dan kesehatan, dibebaskan dari izin untuk diperbaiki dengan syarat penggunaannya terbatas hanya untuk memenuhi kebutuhan darurat.
- (3) Bupati dapat menentukan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini sebagai kawasan peremajaan kota.
- (4) Bupati dapat menentukan bukaan pada suatu kawasan (public open space), karena kebutuhan baik visual maupun sebagai bagian ruang kota.

## Bagian Kedua

### Persyaratan Arsitektur Bangunan

#### Pasal 54

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

#### Pasal 55

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

#### Pasal 56

- (1) Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan : aspek fungsional bangunan, aspek keselamatan, keamanan, kesehatan, keindahan, aspek ketinggian bangunan, dan ciri khas daerah atau arsitektur khusus yang ada kawasan tertentu.

- (2) Suatu bangunan yang memiliki beberapa ruangan dimungkinkan untuk penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis.
- (3) Setiap bangunan harus dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan lainnya.
- (4) Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan yang terpisah maupun sebagai satu kesatuan, harus dapat memenuhi fungsi ruang dan memenuhi persyaratan keselamatan kesehatan, dan keamanan bangunan.

#### Pasal 57

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

#### Pasal 58

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

#### Pasal 59

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

#### Pasal 60

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

- a. detail atau unsur bangunan akibat keragaman rancangan arsitektur, dan tidak digunakan sebagai ruang kegiatan, dibangun bersifat non permanen;
- b. detail atau unsur bangunan akibat rencana perhitungan struktur dan/atau instalasi bangunan, dalam bentuk tidak menonjol dan berada di bawah tanah;

- c. unsur bangunan yang diperlukan sebagai sarana sirkulasi, dibangun non permanen dan tidak menonjol (dibangun khusus).

#### Pasal 61

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

#### Pasal 62

Pada bangunan renggang jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan minimal 4 m (empat meter) pada lantai dasar sesuai dengan persyaratan visual, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,5 m (nol koma lima meter) dari jarak bebas lantai dibawahnya sampai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter), kecuali untuk bangunan rumah tinggal.

#### Pasal 63

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

#### Pasal 64

- (1) Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpetakan yang sudah teratur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan jarak bebas samping kiri dan kanan.
- (2) Jarak bebas sebagaimana dimaksud Ayat (1) pasal ini untuk bangunan induk Rumah Tinggal/Induk ditetapkan 8 m (delapan meter) untuk sepanjang sisi samping pekarangan, dan untuk bangunan turutannya jarak bebas ditetapkan 2 m (dua meter).

- (3) Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan diperkenankan dibangun rapat, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan pada samping kiri dan kanan.
- (4) Untuk pencahayaan dan ventilasi pada bagian belakang ruang diharuskan ada ruang terbuka dengan luas minimal 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi).

#### Pasal 65

- (1) Pada bangunan rumah tinggal rapat jarak bebas belakang harus mengikuti ketentuan Ayat (2) pasal 64 peraturan daerah ini.
- (2) Ketebalan bangunan rumah tinggal dan bukan rumah tinggal maksimal 10 m (sepuluh meter).
- (3) Pada setiap jarak 200 m (dua ratus meter) dibuat pembukaan (pelebaran) space masuk non visual (non-lorong), sesuai dengan batas pencapaian skala jalan kaki.

#### Pasal 66

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

#### Pasal 67

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

#### Pasal 68

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

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

#### Pasal 69

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

#### Pasal 70

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

#### Pasal 71

- (1) Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya akan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, Pemohon Izin wajib memenuhi persyaratan :
  - a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan lain disekitarnya;
  - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter) dimana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dan diberi papan peringatan “Dilarang Masuk”;
  - c. bangunan yang didirikan tersebut di atas harus terletak pada jarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari batas-batas pekarangan 10 m (sepuluh meter) dari bangunan lainnya;
  - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (2) Bangunan yang menurut fungsinya digunakan untuk menyimpan dan/atau memproduksi bahan radioaktif, bahan beracun, bahan mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, pemilik/pemakai bangunan wajib menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

#### Pasal 72

Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut :

- a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar, dihitung dari as dinding, kolom;
- b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang tersebut, dihitung penuh 100 % (seratus persen);
- c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang, dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;

- d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) maka luas mendatar sampai kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- e. luas lantai ruang yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m di atas lantai ruang dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dengan KDB yang ditetapkan, sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100 % (seratus persen);
- f. teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m di atas lantai teras, tidak diperhitungkan;
- g. dalam perhitungan KLB luas lantai dibawah tanah diperhitungkan dalam perhitungan seperti luas lantai di atas tanah;
- h. luas lantai bangunan tidak beratap yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam KLB asal tidak melebihi 50 (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya perhitungan 50 % (lima puluh persen) terhadap KLB;
- i. lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150 % (seratus lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan.

#### Pasal 73

- (1) Ramp dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2) Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang GSJ.
- (3) Luas maksimal ruang bawah tanah  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari luas persil.
- (4) Perhitungan maksimal luas ruang bawah tanah tidak boleh melebihi batas persil tanah lokasi, dengan batas sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) dari Garis pagar rencana.

#### Pasal 74

- (1) Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi ruang arsitektur bangunannya dan ketinggian bangunan disekelilingnya atau kelipatannya, disertai penyesuaian unsur arsitektur dengan bagian bangunan disekelilingnya (garis, bidang, overstek).

- (2) Bentuk, sistem pola, penampilan bangunan baru yang berdampingan dengan bangunan yang berciri khas dan dilestarikan, harus serasi dengan bangunan termaksud, dan wajib mengikuti petunjuk dan bimbingan teknis dari Dinas.
- (3) Apabila jarak vertikal dari lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.
- (4) Mezanine yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (5) Bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serbaguna dan bangunan sejenis lainnya dikecualikan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada Ayat (2) pasal ini.

#### Pasal 75

- (1) Untuk bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 m (dua belas meter).
- (2) Bupati menetapkan pengecualian sebagaimana dimaksud ketentuan dalam Ayat (1) pasal ini bagi bangunan-bangunan yang karena sifat atau fungsinya, memakai detail atau ornamen tertentu.

#### Pasal 76

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

#### Pasal 77

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

#### Pasal 78

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

#### Pasal 79

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

#### Pasal 80

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

#### Pasal 81

- (1) Setiap bangunan bukan rumah tinggal diwajibkan menyediakan tempat parkir kendaraan sesuai kebutuhan.
- (2) Penyediaan parkir dipekarangan tidak boleh mengurangi daerah penghijauan.
- (3) Standar jumlah kebutuhan parkir menurut jenis bangunan ditetapkan oleh Bupati.

#### Pasal 82

- (1) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan

dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.

- (2) Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,50 m (dua koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah pekarangan, serta disesuaikan dengan pagar sekelilingnya.
- (3) Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang, kecuali untuk bagian bawahnya maksimal setinggi 50 cm (lima puluh senti meter) di atas permukaan tanah pekarangan dapat tidak tembus pandang.

#### Pasal 83

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

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Ruang Dalam Bangunan

##### Paragraf 1

#### Fungsi, Luas dan Tinggi Ruang

#### Pasal 84

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

- (3) Ukuran luas lantai ruangan pada bangunan kelas I, III dan flat untuk bangunan-bangunan rumah tinggal sekurang-kurangnya :
- a. untuk satu ruang kediaman 15 m<sup>2</sup> (lima belas meter persegi);
  - b. untuk dua ruangan kediaman 18 m<sup>2</sup> (delapan belas meter persegi);
  - c. untuk setiap ruang kediaman selanjutnya ditambah masing-masing dengan 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi);
  - d. bangunan kls I, kecuali flat ukuran luas lantai untuk setiap ruang kediaman sekurang-kurangnya 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi).

#### Pasal 85

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

#### Pasal 86

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

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

#### Pasal 87

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

#### Pasal 88

Kamar mandi dan kakus sekurang-kurangnya memiliki luas minimal 2,10 m<sup>2</sup> (dua koma sepuluh meter persegi).

#### Paragraf 2

#### Pencahayaan dan Pembaharuan Udara

#### Pasal 89

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

#### Paragraf 3

#### Perlengkapan Ruang

#### Pasal 90

- (1) Perubahan fungsi dan penggunaan ruangan suatu bangunan atau bagian bangunan dapat diizinkan, apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan serta penghuninya.
- (2) Bangunan atau bagian bangunan yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, dan/atau penambahan, tidak boleh 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 91

- (1) Bangunan gudang sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang lainnya untuk kebutuhan karyawan.
- (2) Bangunan pabrik sekurang-kurangnya harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang makan dan atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai serta saluran buangan yang memenuhi syarat dan areal parkir yang memadai.

- (3) Penempatan fasilitas kamar mandi dan kakus sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) dan (2) pasal ini untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (4) Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang yang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan oleh Keputusan Bupati.

#### Pasal 92

Setiap ruang dalam harus menggunakan pencahayaan dan ventilasi alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela atau pintu yang dapat dibuka otomatis dan langsung berbatasan dengan udara luar, yang persyaratannya akan ditetapkan oleh Bupati.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Unsur dan Perlengkapan Bangunan

#### Pasal 93

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

#### Pasal 94

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

#### Pasal 95

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

#### Pasal 96

Bupati menetapkan ketentuan persyaratan tentang peralatan dan perlengkapan bangunan bagi penyandang cacat.

#### Pasal 97

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

#### Pasal 98

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

#### Pasal 99

- (1) Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 (lima) lantai ke atas, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas hanya dibuat tanpa bukaan (opening) kecuali pintu masuk tunggal pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka.
- (2) Letak tangga harus memenuhi jarak jangkauan maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dari kawasan kegiatan dan bukaan pintu harus terbuka keluar.

#### Pasal 100

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 tangga dan apabila ruang tersebut dipakai untuk umum, maka diantaranya harus langsung berhubungan dengan jalan, pekarangan atau lapangan terbuka;
- b. setiap pekerjaan atau lapangan terbuka yang berhubungan dengan tangga sebagaimana dimaksud pada huruf (a) pasal ini harus langsung menuju jalan umum atau jalan keluar;
- c. apabila tangga dari lantai ruang bawah tanah (basement) tangga dari lantai tingkat bertemu pada suatu sarana jalan luar yang sama, maka harus diberikan pemisah dan tanda petunjuk jalan keluar yang jelas.

#### Pasal 101

- (1) Tangga melingkar (tangga silinder) dilarang digunakan sebagai tangga kebakaran.
- (2) Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) dan tidak boleh menyempit ke arah bawah.
- (3) Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan yang kuat setinggi 1,10 m dan mempunyai lebar injak anak tangga minimal 28 cm (dua puluh delapan senti meter).
- (4) Tangga kebakaran terbuka yang terletak di luar bangunan harus berjarak minimal 1 m (satu meter) dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (5) Jarak pencapaian tangga kebakaran maksimal 25 m (dua puluh lima meter) dari titik terjauh baik dengan atau tanpa springkler.
- (6) Letak tangga antar lantai harus menerus tanpa terputus antar lantai dan harus dalam lokasi yang sama pada setiap lantainya kecuali tangga kebakaran dari lantai basement, harus terpisah/terputus dengan tangga kebakaran dari lantai atas.

#### Pasal 102

- (1) Jarak antara landasan tangga (bordes) sampai landasan berikut pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 3,60 m (tiga koma enam puluh meter), yang diukur secara vertikal.

- (2) Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) minimal kurang dari 2 m (dua meter) yang diukur dari lantai injakan sampai pada ambang bawah struktur di atasnya.
- (3) Jumlah anak tangga dari lantai sampai bordes atau dari bordes minimal 3 (tiga) buah dan maksimal 18 (delapan belas) buah.
- (4) Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm (delapan puluh senti meter) sedang untuk bangunan lainnya minimal 1 m (satu meter).
- (5) Apabila lebar tangga melebihi 1,80 m, maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 m atau maksimal 1,80 m (satu koma delapan puluh meter).
- (6) Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 22,5 cm dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm (dua puluh senti meter).
- (7) Kemiringan tangga tidak boleh melebihi sudut  $30^\circ$  (tiga puluh derajat).
- (8) Perbandingan tinggi dan lebar anak tangga berkisar antara lebar anak tangga adalah 2 kali tinggi anak tangga  $30^\circ$  (tiga puluh derajat).

#### Pasal 103

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

#### Pasal 104

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

#### Pasal 105

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

#### Pasal 106

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

#### Pasal 107

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

#### Pasal 108

- (1) Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, diperkenankan maksimal 5 (lima) lantai dan/atau kapasitas penampungan sebanyak 500 sampai dengan 600 (enam ratus) mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus.

- (2) Kelonggaran ketentuan Ayat (1) pasal ini dapat diberikan oleh Bupati dengan mempertimbangkan kepadatan/intensitas kendaraan setempat.
- (3) Dalam menghitung kebutuhan bangunan parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 25 m<sup>2</sup>/mobil (dua puluh lima meter persegi per mobil) dengan jumlah parkir sesuai perhitungan standar fungsi bangunan.
- (4) Tinggi ruang bebas struktur (headrom) minimal 2,25 m (dua koma dua puluh lima meter).
- (5) Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (parapet) dengan tinggi minimal 90 cm dari permukaan lantai.
- (6) Setiap lantai ruang parkir harus memiliki sarana transportasi dan/atau sirkulasi vertikal untuk orang.
- (7) Pada bangunan parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

#### Pasal 109

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

#### Pasal 110

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

#### Pasal 111

- (1) Pada ramp melingkar jalan satu arah, lebar jalan minimal 3,65 m dan untuk jalan dua arah, lebar jalan minimal 7 m (tujuh meter) dengan pembatasan jalan lebar 50 cm (lima puluh senti meter), tinggi minimal 10 cm (sepuluh senti meter).

- (2) Jari-jari tengah ramp melingkar minimal 9 m (sembilan meter) dihitung dari as jalan terdekat.
- (3) Setiap jalan pada ramp melingkar harus mempunyai ruang bebas 60 cm (enam puluh senti meter) terhadap struktur bangunan.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Bangunan Khusus Pekarangan

##### Pasal 112

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

##### Pasal 113

- (1) Curahan air hujan yang langsung dari atap atau pipa talang bangunan, tidak boleh jatuh keluar batas pekarangan, dan harus dialirkan ke sumur resapan pada lahan bangunan.
- (2) Ketentuan teknis tentang sumur resapan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini ditetapkan oleh Keputusan Bupati.

##### Pasal 114

Persyaratan teknis atau ketentuan teknis bangunan dari ketentuan arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan ditetapkan oleh Keputusan Bupati.

##### Pasal 115

- (1) Persyaratan-persyaratan perencanaan struktur yang harus dipenuhi dalam perencanaan adalah sebagai berikut :
  - a. analisis struktur harus dilakukan dengan cara-cara mekanika teknik yang telah baku;
  - b. analisis dengan komputer, harus memberitahukan prinsip dari program dan harus ditunjukkan dengan jelas data masukan serta penjelasan data keluaran;
  - c. percobaan model diperbolehkan bila diperlukan untuk menunjang analisis teristik;
  - d. analisis struktur harus dilakukan dengan model-model matematik yang mengimulasikan keadaan struktur yang sesungguhnya dilihat dari segi sifat bahan dan kekakuan unsur-unsurnya.
- (2) Apabila cara perhitungan menyimpang dari tata cara sebagaimana dimaksud pada Ayat (1) pasal ini harus mengikuti persyaratan sebagai berikut :
  - a. konstruksi yang dihasilkan dapat dibuktikan dengan perhitungan dan/atau percobaan cukup aman;
  - b. tanggungjawab atas penyimpangan, dipikul oleh perencana dan pelaksana yang bersangkutan;
  - c. penghitungan dan/atau percobaan tersebut diajukan kepada panitia yang ditunjuk oleh pengawas bangunan, yang terdiri dari ahli-ahli yang diberi wewenang menentukan segala keterangan dan cara-cara tersebut;
  - d. apabila perlu, panitia dapat meminta diadakannya percobaan ulang, lanjutan atau tambahan laporan panitia yang berisi syarat. Syarat dan ketentuan-ketentuan penggunaan cara tersebut mempunyai kekuatan yang sama dengan tata cara sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini.

#### Pasal 116

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

#### Pasal 117

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

#### BAB IV

#### KETENTUAN TEKNIS BANGUNAN

#### Bagian Kesatu

#### Dasar Perencanaan Struktur Bangunan

#### Pasal 118

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

#### Pasal 119

- (1) Perencanaan struktur tahan gempa mengikuti peraturan perencanaan bangunan tahan gempa yang berlaku.

- (2) Analisis struktur terhadap beban gempa untuk bangunan dengan ketinggian maksimal 40 m (empat puluh meter) dan/atau 10 (sepuluh) lantai dapat digunakan untuk struktur dengan ketinggian lebih dari 40 m (empat puluh meter) dan/atau 10 (sepuluh) lantai yang harus diperhitungkan berdasarkan analisa dinamik.

#### Pasal 120

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

#### Pasal 121

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

#### Pasal 122

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

#### Pasal 123

Beban hidup yang bersifat dinamis harus dikalikan suatu koefisien kejut yang besarnya sesuai spesifikasi beban pengaruh kejut minimal sebesar 1,15 (satu koma lima belas).

#### Pasal 124

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

- (2) Besarnya tekanan positif dan tekanan negatif sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini, harus mengikuti peraturan yang berlaku.

## Bagian Kedua

### Persyaratan Struktur Atas

#### Pasal 125

- (1) Struktur bangunan atas harus direncanakan dengan memperhitungkan kombinasi beban-beban yang bekerja dan meneruskan ke pondasi tanpa menimbulkan kerusakan, perubahan bentuk yang dapat mengganggu kestabilan atau menyebabkan kerusakan pada sebagian atau seluruh struktur bangunan tersebut.
- (2) Bahan bangunan yang digunakan untuk konstruksi harus memenuhi ketentuan-ketentuan peraturan umum untuk pemeriksaan bahan-bahan bangunan.
- (3) Dinding harus dapat memikul berat sendiri, berat angin, dan dinding pemikul harus dapat memikul beban-beban di atasnya dengan ketentuan :
  - a. dinding di bawah permukaan tanah harus kedap air;
  - b. dinding kamar mandi dan kakus, minimum 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan lantai harus kedap air;
  - c. dinding harus terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan kedap air minimum 15 cm (lima belas senti meter) di bawah permukaan tanah sampai 20 cm (dua puluh senti meter) di atas lantai.
- (4) Lantai harus cukup terpisah menahan beban-beban yang akan timbul dan harus diperhatikan kelenturannya.
- (5) Kolom-kolom harus cukup untuk menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi yang dipikul.

#### Pasal 126

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

#### Pasal 127

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

#### Pasal 128

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

#### Pasal 129

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

#### Pasal 130

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

#### Pasal 131

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 132

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

#### Pasal 133

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

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

#### Pasal 134

- (1) Pada suatu beton tulang, jarak bersih antar tulangan tidak boleh ditetapkan lebih kecil dari 2,5 cm (dua koma lima senti meter) dan harus lebih besar  $\frac{4}{3}$  (empat per tiga) terhadap ukuran maksimum butiran bahan pembentuk beton.
- (2) Pada suatu pelat beton tulang, jarak maksimum antar tulangan dari pusat ke pusat tulangan pada tempat-tempat bukan momen positif dan negatif maksimum tidak boleh lebih dari 20 cm (dua puluh senti meter).
- (3) Pada suatu pelat beton tulang, jarak maksimum antar tulangan dari pusat ke pusat tulangan pada tempat-tempat bukan momen maksimum boleh ditetapkan sampai jarak 40 cm (empat puluh senti meter).
- (4) Pada suatu pelat beton tulang, jarak maksimum antar tulangan bagi dari pusat ke pusat tulangan boleh ditetapkan hingga mencapai jarak 25 cm (dua puluh lima senti meter).
- (5) Luas tulangan minimum yang harus ada pada suatu pelat beton, yang diperlukan untuk memikul pengaruh perubahan suhu dan penyusutan adalah sebesar 0,25% (nol koma dua puluh lima persen) terhadap luas permukaan beton.
- (6) Pada suatu pelat beton, untuk sistem pelat satu arah luas tulangan pembagi dapat diambil minimum sebesar 30% (tiga puluh persen) terhadap luas tulangan pokok.
- (7) Pada suatu pelat beton, diameter minimum tulangan utama ditetapkan sebesar 8 mm (delapan mili meter) sedangkan bentuk tulangan pembagi dapat digunakan diameter 6 mm (enam mili meter).

#### Pasal 135

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

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

#### Pasal 136

- (1) Perbandingan dimensi b/h dari kolom untuk bangunan tahan gempa tidak boleh kurang dari 0,4 dan dimensi minimum 300 mm (tiga ratus mili meter).
- (2) Diameter tulangan pada kolom minimum 12 mm (dua belas mili meter).
- (3) Luas tulangan minimum akibat beban adalah sebesar 1% (satu persen) terhadap luas penampang kolom sedangkan luas tulangan maksimum sebesar 6% (enam persen).

#### Pasal 137

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

- a. diameter minimum tulangan memanjang tidak boleh kurang dari 12 mm (dua belas mili meter);
  - b. untuk mendapatkan daktilitas penampang yang cukup persentasi tulangan memanjang dibatasi maksimum 2,5% (dua koma lima persen);
  - c. luas tulangan memanjang minimum :
 
$$1,4$$

$$\text{-----} \times h \times b$$

$$f_y$$

$f_y$  = tegangan leleh tulangan

$h$  = tinggi

$b$  = tebal balok
  - d. pada balok kolom yang merupakan bagian struktur rangka terbuka penahan beban gempa, maka kapasitas momen negatif dan minimal ada 2 (dua) buah tulangan memanjang pada seluruh bentang balok.
- (3) Persyaratan tulangan sengkang pada balok :
- a. diameter tulangan sengkang minimum 8 mm (delapan mili meter).
  - b. penulangan sengkang minimum harus dipasang pada jarak 4 mm (empat mili meter) dari selimut beton.

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Struktur Bawah

##### Pasal 138

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

- (3) Persyaratan penurunan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini terdiri dari persyaratan perbedaan penurunan total sebagaimana dimaksud dalam lampiran Peraturan Daerah ini.
- (4) Rencana pondasi sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini, harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya.
- (5) Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi sebagaimana dimaksud dalam Ayat (4) pasal ini berpengaruh terhadap tanah dan/atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.
- (6) Tabel minimum pondasi, tidak boleh kurang dari 150 mm (seratus lima puluh mili meter) untuk pondasi di atas tanah, atau pun tidak kurang dari 300 mm (tiga ratus mili meter) untuk pondasi di atas ring.

#### Pasal 139

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

#### Pasal 140

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

- (4) Diameter minimum tulangan dinding bangunan tahan gempa pada arah vertikal dan horizontal adalah 10 mm (sepuluh mili meter) dengan luas tulangan minimum sebesar 0,12% pada setiap sisi.

#### Pasal 141

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

#### Pasal 147

- (1) Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisis hasil penelitian tanah atau kondisi tanah pada lokasi tempat bangunan tersebut akan dibangun, kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.
- (2) Penelitian tanah sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini harus memenuhi persyaratan :
  - a. dilaksanakan dibawah tanggungjawab ahli dibidang mekanika tanah yang diakui oleh Bupati.
  - b. penelitian tanah harus mencakup daya dukung tanah yang dizinkan serta rekomendasi sistem pondasi.
- (3) Tata cara dan persyaratan pekerjaan penelitian tanah ditetapkan Kepala Dinas.

#### Pasal 143

- (1) Apabila dianggap perlu, pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan pembebanan sebesar 200% (dua ratus persen) dari beban kerja rencana, baik untuk aksial tekan, aksial tarik dan atau beban lateral.
- (2) Jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial tekan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :

- a. untuk pondasi tiang bor (bored pile) minimal satu tiang percobaan untuk setiap 75 (tujuh puluh lima) tiang dengan ukuran yang sama.
  - b. untuk pondasi tiang pancang dan yang sejenisnya minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 (seratus) tiang yang ukurannya sama.
- (3) Terhadap kondisi tanah dan beban kerja rencana tertentu jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) pasal ini, dapat ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.
  - (4) Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan pada kepala tiang yang direncanakan (cut of level) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (1/2 inci).

#### Pasal 144

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 metode yang disetujui oleh Kepala Dinas.

### BAB V

#### PERSYARATAN KEAMANAN BANGUNAN

##### Bagian Kesatu

##### Persyaratan Keamanan Ruang Terhadap

##### Bahaya Kebakaran

#### Pasal 145

- (1) Setiap bangunan harus dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, fasilitas penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunan.
- (2) Setiap penggunaan bangunan, fungsi ruang atau yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya untuk memudahkan melokalisir bahaya kebakaran.
- (3) Ruang sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) pasal ini harus dilengkapi dengan pengukur panas dan harus dirawat dan atau diawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan.

- (4) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruang penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, harus dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran.

#### Pasal 146

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

#### Bagian Kedua

##### Persyaratan Tahan Api dan

##### Perlindungan Terhadap Api

#### Pasal 147

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

#### Pasal 148

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

#### Pasal 149

- (1) Ketahanan terhadap api komponen struktur utama pada 4 lantai teratas pada bangunan tinggi, minimal 1 (satu) jam, sedang dari lantai 5 (lima) sampai dengan

lantai 14 (empat belas) dari atas minimal 2 (dua) jam dan dari lantai 15 dari atas sampai lantai terbawah minimal 3 (tiga) jam.

- (2) Ketahanan terhadap api dinding luar pemikul maupun dinding partikel pada 4 lantai teratas minimal 1 (satu) jam dan dari lantai bawah lantai tersebut sampai lantai terbawah minimal 2 (dua) jam.
- (3) Ketahanan terhadap api dinding luar bukan pemikul yang mempunyai risiko terkena api pada semua lantai minimal 1 (satu) jam.
- (4) Ketahanan terhadap api dinding bukan pemikul pada bagian dalam semua lantai minimal 1/2 (setengah) jam.

#### Pasal 150

Pada bangunan tinggi, ketahanan terhadap api untuk atap minimal 1/2 (setengah) jam.

#### Pasal 151

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

#### Pasal 152

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

#### Pasal 153

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

#### Pasal 154

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

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

#### Pasal 155

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

#### Pasal 156

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

#### Pasal 157

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

#### Pasal 158

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

- (3) Ruang tungku dan ketel yang berada didalam bangunan, wajib dilindungi dengan konstruksi tahan api minimal 3 jam, serta dilengkapi pintu yang dapat menutup sendiri dan dipasang pada sisi dinding luar.
- (4) Pintu masuk ruang tungku dan ketel tidak boleh dipasang pada tangga lobi, balkon, ruang tunggu atau daerah bebas api.

#### Pasal 159

- (1) Untuk bangunan kelas A dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas dan bangunan kelas B dengan ketinggian 8 (delapan) lantai atau 40 m (empat puluh meter) ke atas harus dipasang instalasi peningkat air (riser).
- (2) Pipa peningkat air kering (dry riser) hanya boleh dipasang pada bangunan gedung dengan ketinggian maksimal 60 m (enam puluh meter) dengan menggunakan pipa peningkat air basah (wet riser) sedangkan di atas 60 m (enam puluh meter) harus menggunakan pipa peningkat air.
- (3) Pemasangan pipa peningkat air yang digunakan harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 160

Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga kebakaran.

#### Pasal 161

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

#### Pasal 162

- (1) Bukaannya vertikal pada bangunan yang dipergunakan untuk cerobong pipa, cerobong ventilasi, cerobong instalasi listrik wajib sepenuhnya tertutup dengan dinding dari

bawah sampai atas dan tertutup pada setiap lantai dan pada lantai tertentu harus dibuat pintu kontrol tahan api.

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

#### Pasal 163

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

#### Pasal 164

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

#### Pasal 165

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

#### Pasal 166

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

#### Pasal 167

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

#### Pasal 168

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

#### Pasal 169

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

#### Pasal 170

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

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Komponen Struktur Bangunan

#### Pasal 171

- (1) Bahan bangunan yang digunakan untuk komponen struktur bangunan harus memenuhi syarat umum.

- (2) Bahan bangunan yang tidak termasuk dalam syarat umum sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini, dapat dipakai setelah dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi yang berwenang.

#### Pasal 172

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

## BAB VI INFRASTRUKTUR BANGUNAN

### Bagian Kesatu

#### Persyaratan Instalasi Listrik

#### Pasal 173

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

#### Pasal 174

- (1) Beban listrik yang bekerja pada instalasi arus kuat, harus diperhitungkan berdasarkan standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.
- (2) Sumber daya utama bangunan wajib menggunakan tenaga listrik dari Perusahaan Listrik Negara.
- (3) Apabila ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) pasal ini tidak memungkinkan, sumber daya utama dapat menggunakan sistem pembangkit tenaga listrik darurat, yang penempatannya harus aman dan tidak menimbulkan gangguan lingkungan, serta harus mengikuti standar dan atau normalisasi teknik dan peraturan lain yang berlaku.

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

#### Pasal 175

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

#### Pasal 176

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

#### Pasal 177

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

### Bagian Kedua

#### Persyaratan Instalasi Penangkal Petir

#### Pasal 178

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

#### Pasal 179

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

#### Pasal 180

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

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Instalasi Tata Udara Gedung

#### Pasal 181

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

#### Pasal 182

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

#### Pasal 183

Sistem ventilasi pada bangunan rumah sakit untuk ruang operasi, ruang steril dan ruang perawatan bagi pasien yang berpenyakit menular, tidak diperbolehkan menggunakan

sistem sirkulasi udara yang dapat menyebabkan penularan penyakit ke bagian lain bangunan.

#### Pasal 184

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

#### Pasal 185

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

### Bagian Keempat

#### Persyaratan Perlengkapan Keluar

#### Pasal 186

- (1) Untuk bangunan tempat penyimpanan barang atau bahan yang mudah terbakar, dan atau mengeluarkan asap beracun atau peledakan, harus memenuhi persyaratan :
  - a. jarak maksimum perlengkapan keluar adalah 25,00 m (dua puluh lima meter);
  - b. pada bangunan lainnya, jarak maksimum perlengkapan keluar adalah 30,00 m (tiga puluh meter).
- (2) Untuk bangunan kelas II, IV, V, VI, VII harus memenuhi ketentuan :
  - a. setiap ruangan yang diperuntukan lebih dari 50 orang minimum di lengkapi 2 jalan keluar;
  - b. bangunan bertingkat minimum lebih dari satu perlengkapan keluar satu diantaranya harus merupakan tangga kebakaran;

- c. untuk bangunan kelas III, yang terletak pada lantai denah, harus mempunyai jalan langsung ke tangga kebakaran;
  - d. lebar bersih perlengkapan keluar minimum :
    - 1. tangga umum selebar 1,20 m;
    - 2. tangga sekunder selebar 0,80 m;
    - 3. luas lantai yang melayani maksimum 25 orang, tangga umum yang harus disediakan selebar 0,80 m;
    - 4. luas lantai lainnya, tangga umum yang harus disediakan selebar 1,00 m;
    - 5. tangga umum meningkat tidak diperkenankan kecuali bangunan kelas I dan II.
- (3) Perlengkapan keluar harus memiliki tinggi bersih minimum 1,95 m, dan harus membuka pada arah perjalanan.
- (4) Letak tangga keluar harus mudah dilipat dan ada petunjuk jelas yang menuntun orang untuk menggunakannya.

#### Bagian Kelima

#### Persyaratan Instalasi Transportasi Dalam Gedung

##### Pasal 187

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

##### Pasal 188

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

##### Pasal 189

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

#### Pasal 190

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

#### Pasal 191

- (1) Setiap pintu penutup ruang luncur dari lift otomatis maupun tidak otomatis, harus dilengkapi dengan kunci interlock yang bekerja sejalan dengan pengendalian lift.
- (2) Kunci interlock sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini harus menjamin :
  - a. sangkar tidak dapat bergerak atau melanjutkan gerakannya kecuali apabila pintu penutup ruang luncur tertutup dan terkunci;
  - b. setiap pintu penutup ruang luncur hanya dapat terbuka apabila sangkar dalam keadaan berhenti dan permukaan lantai sangkar sama rata dengan lantai pemberhentian, atau lantai sangkar berada dalam jarak maksimal 0,29 m dari permukaan lantai pemberhentian.

#### Pasal 192

- (1) Ruang luncur lift harus bersih dan memenuhi syarat untuk kelancaran jalannya sangkar dan bobotimbang.
- (2) Di dalam ruang luncur lift dilarang memasang pipa atau peralatan lain yang tidak merupakan bagian instalasi lift.
- (3) Di bagian bawah ruang luncur (pit) harus terdapat ruang bebas minimal 0,60 m antara lantai bawah ruang dan bagian bawah dari konstruksi sangkar untuk penempatan penyangga (buffer) sangkar dan bobotimbang.

- (4) Di bagian atas ruang luncur terdapat ruang bebas minimal 0,60 m antara konstruksi sangkar dan langit-langit (plafon) ruang luncur, sewaktu sangkar berada pada batas pemberhentian akhir di bagian atas (top landing).

#### Pasal 193

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

#### Pasal 194

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

#### Pasal 195

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

#### Pasal 196

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

#### Pasal 197

- (1) Setiap lift otomatis kecuali lift barang, harus dilengkapi dengan sakelar darurat.
- (2) Setiap lift harus dilengkapi dengan sakelar pengaman batas (travel limit switch).
- (3) Setiap lift harus dilengkapi dengan alat pembatas beban lebih (overload limit switch).
- (4) Lift tarikan langsung (direct drive lift) harus dilengkapi dengan suatu peralatan pengaman yang akan menghentikan motor penggerak lift secara otomatis, apabila tegang tali kabel baja penarik sangkar menjadi kurang dari keadaan normal.

#### Pasal 198

Sangkar pada setiap lift harus dilengkapi dengan peralatan tanda bahaya yang dapat dilayani dari dalam sangkar.

#### Pasal 199

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

## Pasal 200

- (1) Lift kebakaran dapat berupa lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur, sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran, tanpa terganggu oleh tombol penggail lainnya.
- (2) Kecepatan lift kebakaran minimal harus dapat mencapai ketinggian seluruh bangunan dalam waktu tidak lebih dari 1 (satu) menit.
- (3) Pintu lift kebakaran harus mempunyai ketahanan terhadap api minimal 2 (dua) jam.
- (4) Sumber daya listrik untuk lift kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.
- (5) Luas lantai sangkar lift kebakaran minimal 2 m<sup>2</sup> (dua meter persegi).

## Bagian Keenam

### Persyaratan Instalasi Air Bersih dan Air Buangan

#### Paragraf 1

#### Instalasi Air Bersih

#### Pasal 201

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

#### Pasal 202

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

#### Paragraf 2

#### Instalasi Air Buangan

#### Pasal 203

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

#### Pasal 204

Gedung yang mempunyai instalasi 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 205

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

#### Pasal 206

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

#### Pasal 207

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

#### Pasal 208

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

#### Pasal 209

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

#### Pasal 210

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

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

#### Pasal 211

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

#### Pasal 212

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

#### Pasal 213

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

#### Pasal 214

- (1) Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan kebakaran.
- (2) Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menggunakan sistem dan bila peralatannya rusak maka sistem telepon darurat harus tetap bekerja.
- (3) Setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, wajib memiliki sistem tata suara (paging system).

Bagian Ketujuh  
Persyaratan Instalasi Gas

Pasal 215

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

Pasal 216

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

Pasal 217

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

Bagian Kedelapan  
Persyaratan Instalasi-instalasi Lain

Pasal 218

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

BAB VII  
PELAKSANAAN MEMBANGUN

Bagian Kesatu  
Tertib Pelaksanaan Membangun

Pasal 219

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

#### Pasal 220

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

#### Bagian Kedua

#### Persyaratan Sarana Pelaksanaan Membangun

#### Pasal 221

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

#### Pasal 222

- (1) Jalan dan pintu keluarmasuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat dan ditempatkan dengan tidak mengganggu kelancaran lalu lintas serta tidak merusak prasarana kota.

- (2) Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka wajib dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan untuk lalu lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

#### Pasal 223

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

#### Pasal 224

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

#### Pasal 225

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

#### Pasal 226

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

#### Pasal 227

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

#### Pasal 228

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

### Bagian Ketiga

#### Pengawasan Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun

#### Pasal 229

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

#### Pasal 230

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

#### Pasal 231

- (1) Pada pekerjaan pondasi tiang pancang yang menggunakan sambungan, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan oleh tenaga ahli.

- (2) Pada pekerjaan pondasi tiang baja, harus dilakukan pengawasan dan pengamatan terhadap gejala kelelahan tiang dimaksud akibat pemancangan.

#### Pasal 232

- (1) Pekerjaan tertentu yang menurut sifat dan jenis penanganan memerlukan keahlian khusus harus dilakukan oleh tenaga ahli.
- (2) Percobaan pembebanan untuk struktur bangunan harus dilaksanakan oleh pelaksana dan diawasi oleh direksi pengawas serta mengikuti persyaratan teknis, standar dan prosedur yang berlaku.

#### Pasal 233

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

#### Pasal 234

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

#### Pasal 235

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

#### Bagian Keempat

#### Pengawasan Lingkungan Pada

#### Pelaksanaan Membangun

#### Pasal 236

- (1) Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.
- (2) Setiap pekerjaan galian lebih dalam dari 2 m (dua meter) perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu wajib mendapat persetujuan dari Dinas.
- (3) Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran wajib diawasi oleh tenaga ahli.

#### Pasal 237

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

#### Pasal 238

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

#### Pasal 239

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

#### Pasal 240

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

#### Pasal 241

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

#### Pasal 242

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

### Bagian Kelima

#### Pengawasan Pembangunan

#### Pasal 243

- (1) Dalam melaksanakan tugas pengendalian pembangunan, Bupati dibantu oleh Dinas.
- (2) Dalam melaksanakan penertiban Bupati bekerja sama dengan instansi lain yang dianggap perlu.

### Bagian Keenam

#### Pelaksanaan Penertiban Terhadap Kegiatan Pembangunan

#### Paragraf 1

#### Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan

#### Pasal 244

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

#### Paragraf 2

#### P e n y e g e l a n

#### Pasal 245

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

#### Paragraf 3

#### Pembongkaran

#### Pasal 246

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

- c. permohonan izin yang ternyata ditolak dan perintah untuk membongkar sendiri tidak dipatuhi;
  - d. bangunan liar yang menurut ketentuan yang berlaku tidak dapat diberikan izin.
- (2) Pembongkaran dilaksanakan oleh Bupati selaku koordinator, yang dilaksanakan oleh Dinas.

#### Pasal 247

Mekanisme penertiban bangunan akan diatur lebih lanjut sesuai dengan kewenangan Bupati.

#### Bagian Ketujuh

#### Pembangunan Tanpa Izin atau Dengan izin Tetapi Terdapat Pelanggaran Perubahan Fisik, Perubahan Penggunaan dan Sudah Dihuni

#### Paragraf 1

#### Surat Pemberitahuan untuk mengurus Izin

#### Pasal 248

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

#### Paragraf 2

#### Surat Peringatan

#### Pasal 249

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

#### Paragraf 3

#### Penyegelan

#### Pasal 250

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

#### Paragraf 4

#### Surat Perintah Bongkar

#### Pasal 251

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

Paragraf 5  
Pembongkaran  
Pasal 252

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

Pasal 253

Mekanisme penertiban bangunan diatur dan dilaksanakan sesuai dengan kewenangan Bupati.

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

Paragraf 1  
P e r i n g a t a n  
Pasal 254

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

Paragraf 2

Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan

Pasal 255

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

Paragraf 3

P e n y e g e l a n

Pasal 256

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

Paragraf 4

Panggilan Untuk Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 257

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

Paragraf 5

Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 258

- (1) Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan dilakukan terhadap :
  - a. Pemegang Izin Mendirikan Bangunan yang telah dilakukan panggilan untuk pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, tetapi tidak dipatuhi, atau :
  - b. Pemilik bangunan yang pelaksanaan pembangunannya terhenti, tetapi yang bersangkutan tidak menunjuk Pelaksana/Direksi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat panggilan Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, atau;
  - c. Pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana/Direksi yang dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam surat pernyataan;
- (2) Apabila dikemudian hari ternyata terdapat bukti yang tidak benar (cacat hukum) berdasarkan putusan Pengadilan dalam lampiran permohonan izin.

Paragraf 6  
Surat Perintah Bongkar  
Pasal 259

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

Paragraf 7  
Pembongkaran  
Pasal 260

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

BAB VIII  
RUMAH SUSUN  
Bagian Kesatu  
Persyaratan teknis dan Administratif

Paragraf 1

U m u m

Pasal 261

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

Paragraf 3

Struktur, Komponen, dan Bahan Bangunan

Pasal 265

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

Pasal 266

Struktur, komponen, dan penggunaan bahan bangunan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 265 Peraturan Daerah ini, harus diperhitungkan kuat dan tahan terhadap :

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

Paragraf 4

Kelengkapan Rumah Susun

Pasal 267

Rumah susun wajib dilengkapi dengan :

- a. jaringan air bersih;

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

#### Paragraf 5

#### Satuan Rumah Susun

#### Pasal 268

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

#### Paragraf 6

#### Bagian Bersama dan Benda Bersama

#### Pasal 269

- (1) Rumah susun harus dibangun di lokasi yang sesuai dengan peruntukan dan keserasian lingkungan dengan memperhatikan rencana tata ruang dan tata guna lahan yang ada.
- (2) Rumah susun harus dibangun pada lokasi yang memungkinkan berfungsinya dengan baik saluran-saluran pembuangan dalam lingkungan ke sistem jaringan pembuangan air hujan dan jaringan limbah kota.

- (3) Lokasi rumah susun harus mudah dicapai angkutan yang diperlukan baik langsung maupun tidak langsung pada waktu pembangunan maupun pengamanan serta pertimbangan di masa mendatang, dengan memperhatikan keamanan, ketertiban, dan gangguan pada lokasi sekitarnya.
- (4) Lokasi rumah susun harus terjangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik.
- (5) Dalam hal lokasi rumah susun belum dapat dijangkau oleh pelayanan jaringan air bersih dan listrik, penyelenggaraan pembangunan wajib menyediakan secara tersendiri sarana air dan listrik sesuai dengan tingkat keperluannya, dan dikelola berdasarkan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

#### Paragraf 7

#### Kepadatan dan Tata Letak Bangunan

#### Pasal 270

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

#### Pasal 271

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

#### Paragraf 8

#### Prasarana Lingkungan

#### Pasal 272

- (1) Lingkungan rumah susun harus dilengkapi dengan prasarana lingkungan yang berfungsi sebagai penghubung untuk keperluan kegiatan sehari-hari penghuni.

- (2) Penyediaan prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini harus mempertimbangkan kemudahan dan keserasian hubungan dalam kegiatan sehari-hari dan pengamanan bila terjadi hal-hal yang membahayakan; serta struktur ukuran, dan kekuatan yang cukup sesuai dengan fungsinya dan penggunaan jalan tersebut.

### Pasal 273

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

1. Jaringan distribusi air bersih, gas, dan listrik dengan segala kelengkapannya termasuk kemungkinan diperlukannya tangki-tangki air, pompa air, tangki gas, dan gardu-gardu listrik.
2. Saluran pembuangan air hujan yang menghubungkan pembuangan air hujan dari rumah susun ke sistem jaringan pembuangan air kota.
3. Saluran pembuangan air limbah dan/atau tangki septik yang menghubungkan pembuangan air limbah dari rumah susun ke sistem jaringan air limbah kota, atau penampungan air limbah tersebut ke dalam tangki septik dalam lingkungan.
4. Tempat Pembuangan Sampah Sementara (TPSS) dengan fungsinya sebagai tempat pengumpulan sampah dari rumah susun, dengan memperhatikan faktor-faktor kemudahan pengangkutan, kesehatan, kebersihan, dan keindahan.
5. Kran-kran air untuk pencegahan dan pengamanan terhadap bahaya kebakaran dengan kapasitas air yang cukup.
6. Tempat parkir kendaraan dan/atau penyimpanan barang yang diperhitungkan terhadap kebutuhan penghuni dalam melaksanakan kegiatan-kegiatannya sesuai dengan fungsinya.
7. Jaringan telepon dan alat komunikasi lain sesuai dengan tingkat keperluannya.

Paragraf 9  
Fasilitas Lingkungan

Pasal 274

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

Pasal 275

Dalam lingkungan rumah susun yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai hunian untuk jumlah satuan hunian tertentu, selain penyediaan ruang dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 274 Peraturan Daerah ini, harus disediakan pula ruangan dan/atau bangunan untuk pelayanan kebutuhan sehari-hari sesuai dengan standar yang berlaku.

Paragraf 10  
Persyaratan Administratif

Pasal 276

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

Pasal 277

- (1) Dalam hal terjadi perubahan pada waktu pelaksanaan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 276 Peraturan Daerah ini, Penyelenggara Pembangunan Rumah Susun wajib meminta izin dan pengesahan terhadap perubahan yang diminta kepada Bupati.
- (2) Dalam hal terjadi perubahan struktur bangunan dan instalasi rumah susun yang telah dibangun, Pemilik wajib minta izin kepada Bupati.

## Bagian Kedua

### Izin Layak Huni

#### Pasal 278

- (1) Penyelenggara pembangunan rumah susun wajib mengajukan permohonan izin layak huni setelah menyelesaikan pembangunannya sesuai dengan perizinan yang telah diberikan dengan menyerahkan gambar-gambar dan uraian teknis yang terperinci.
- (2) Bupati memberikan izin layak huni setelah diadakan pemeriksaan terhadap rumah susun yang telah selesai dibangun berdasarkan persyaratan dan ketentuan-ketentuan perizinan yang telah diterbitkan.

#### Pasal 279

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

- a. tata cara pemanfaatan/penggunaan, pemeliharaan, perbaikan, dan kemungkinan-kemungkinan dapat diadakan perubahan pada rumah susun maupun lingkungannya;
- b. uraian dan catatan singkat yang bersifat hal-hal khusus yang perlu diketahui oleh para penghuni, pemilik, pengelola, dan pihak-pihak lain yang berkepentingan.

## Bagian Ketiga

### Pemilikan Satuan Rumah Susun

#### Paragraf 1

#### Pemisahan Hak Atas satuan-satuan Rumah Susun

#### Pasal 280

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

- (2) Pertelaan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini yang berkaitan dengan satuan-satuan yang terjadi karena pemisahan rumah susun menjadi hak milik atas satuan rumah susun, mempunyai nilai perbandingan proporsional yang sama, kecuali ditentukan lain yang dipakai sebagai dasar untuk mengadakan pemisahan dan penerbitan sertifikat hak atas tanah.
- (3) Akta pemisahan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini disahkan oleh Bupati dilampiri gambar, uraian, dan batas-batasnya.

## Paragraf 2

### Batas Pemilikan Satuan Rumah Susun

#### Pasal 281

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

### Paragraf 3

#### Perubahan Hak Milik Satuan Rumah Susun

#### Pasal 282

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

#### Pasal 283

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

#### Pasal 284

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

#### Pasal 285

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

#### Bagian Keempat

#### Tata Cara Pengawasan

#### Pasal 286

Tata cara pengawasan pelaksanaan pengaturan dan pembinaan dalam pembangunan dan pengembangan rumah susun terhadap persyaratan teknis, diatur oleh Bupati.

#### Pasal 287

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

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

Pasal 288

- (1) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 286 dan Pasal 287 Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Bupati.
- (2) Bupati berwenang untuk melakukan tindakan penertiban terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Pasal 289

Peraturan lebih lanjut mengenai Rumah Susun diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

BAB IX

PEMBANGUNAN PERUMAHAN SEDERHANA

Bagian Kesatu

Lingkungan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun

Pasal 290

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

Pasal 291

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

Pasal 292

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

Pasal 293

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

Bagian Kedua  
Kriteria Pemilihan Lokasi

Pasal 294

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

Pasal 295

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

Pasal 296

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

Bagian Ketiga  
Kepadatan Lingkungan

Pasal 297

Kepadatan bangunan Rumah Sederhana Tidak Bersusun dalam suatu lingkungan perumahan tidak boleh melebihi 50 (lima puluh) unit rumah/ha.

Pasal 298

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

#### Pasal 299

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

#### Pasal 300

Luas persil untuk Rumah Sederhana Berlantai Satu, minimum 60 m<sup>2</sup> (enam puluh meter persegi) dan maksimum 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi) dengan lebar muka persil minimum 5 m (lima meter).

#### Pasal 301

Luas persil untuk Rumah Sederhana Berlantai Dua (Maisonette) minimum 45 m<sup>2</sup> (empat puluh lima meter persegi) maksimum 165 m<sup>2</sup> (seratus enam puluh lima meter persegi) dengan lebar muka persil minimum 5 m (lima meter).

#### Pasal 302

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

### Bagian Keempat

#### Prasarana Lingkungan Perumahan

#### Pasal 303

- (1) Konstruksi jalan lingkungan perumahan wajib memperhitungkan :
  - a. keadaan tanah dimana jalan akan dibangun;
  - b. kepadatan lalu lintas setempat;
  - c. pemilihan bahan/material yang akan digunakan;
  - d. selain ketentuan a, b, c, dalam merencanakan melaksanakan pembuatan jalan juga harus dipenuhi peraturan-peraturan lain baik peraturan perencanaan maupun peraturan pelaksanaan yang dikeluarkan oleh instansi yang berwenang.
- (2) Radius belokan jalan harus mengikuti ketentuan/standar perencanaan geometrik jalan dari instansi yang berwenang.

- (3) Dalam merencanakan tempat pertemuan antara jalan lokal sekunder dan jalan kolektor sekunder harus memperhatikan tersedianya sebidang tanah khusus untuk berpangkalnya kendaraan umum beroda empat dan beroda tiga.

#### Pasal 304

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

#### Pasal 305

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

### Pasal 306

- (1) Apabila pada setiap rumah tidak dimungkinkan untuk dibuat tangki septik maka wajib dibuat tangki septik bersama yang dapat melayani beberapa rumah.
- (2) Apabila pada setiap rumah tidak dimungkinkan untuk membuat bidang resapan, maka wajib dibuat bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah.
- (3) Pembuatan tangki septik bersama sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini harus memenuhi persyaratan :
  - a. muka air tanah harus cukup rendah;
  - b. jarak antara bidang resapan bersama dengan sumur pantek minimum 10 m (sepuluh meter) dengan melihat sifat tanah dan kondisi daerahnya;
  - c. bila memakai sistem tercampur untuk jumlah 50 (lima puluh) orang maka ukuran panjangnya 5 m (lima meter), lebar 2,50 m (dua koma lima puluh meter) dan kedalaman total 1,80 (satu koma delapan puluh meter) dengan tinggi air dalam tangki minimum 1 m (satu meter);
  - d. bila memakai sistem terpisah untuk jumlah 50 (lima puluh) orang, maka ukuran panjangnya 3 m (tiga meter), lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) dan kedalaman 1,80 (satu koma delapan puluh meter);
  - e. ukuran bidang resapan, panjang 10 m (sepuluh meter), lebar 9, 60 m (sembilan koma enam puluh meter) dan kedalamannya 0,70 m (nol koma tujuh puluh meter).

### Pasal 307

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

## Bagian Kelima

### Utilitas Umum

#### Pasal 308

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

#### Pasal 309

- (1) Setiap lingkungan perumahan wajib dilengkapi sistem pembuangan sampah yang aman sesuai dengan kebutuhan.
- (2) Pengumpulan sampah lingkungan perumahan harus memiliki fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga dan tempat pengumpulan sampah lingkungan.
- (3) Pembuatan fasilitas pengumpulan sampah rumah tangga dan tempat pengumpulan sampah lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (2) pasal ini harus mempertimbangkan jumlah dan banyaknya buangan sampah, dibuat dari bahan kedap air, serta ditempatkan pada lokasi yang mudah dicapai oleh petugas kebersihan dan tidak mengganggu lalu lintas.

### Pasal 310

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

### Pasal 311

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

### Pasal 312

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

## Bagian Keenam

### Fasilitas Sosial

#### Pasal 313

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

BAB X  
PEMBANGUNAN RUMAH SANGAT SEDERHANA

Bagian Kesatu

Persyaratan Umum Perencanaan

Pasal 314

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

Bagian Kedua

Lingkungan Perumahan Sangat Sederhana

Paragraf 1

Umum

Pasal 315

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

#### Pasal 316

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

#### Paragraf 2

#### Kriteria Pemilihan Lokasi

#### Pasal 317

- (1) Lokasi Perumahan Sangat Sederhana harus berada pada daerah yang peruntukannya dapat dikembangkan sebagai lingkungan perumahan sederhana sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku kecuali perumahan sangat sederhana yang dimaksud Pasal 315 ayat (2).
- (2) Luas tanah yang tersedia harus cukup untuk sekurang-kurangnya 50 (lima puluh) unit rumah dan dilengkapi dengan sarana lingkungan, utilitas umum, dan fasilitas sosial atau dalam hal bergabung dengan suatu lingkungan perumahan yang sudah ada dapat dibangun kurang dari 50 (lima puluh) unit rumah.
- (3) Lokasi perumahan sangat sederhana wajib memenuhi persyaratan :
  - a. bebas dari pencemaran air, udara dan gangguan suara atau gangguan lainnya;
  - b. bebas dari banjir dan memiliki kemiringan tanah 0-15 % (nol sampai dengan lima belas persen) ;
  - c. terjamin kepastian hukum atas status penguasaan tanah sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku ;
  - d. dekat dengan fungsi-fungsi sosial pendukung perumahan.

Paragraf 3  
Persyaratan Teknis Kapling  
Pasal 318

- (1) Luas kapling tidak boleh kurang dari 54 m<sup>2</sup> (Lima puluh empat meter persegi).
- (2) Penggunaan kapling sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini diperhitungkan sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang berlaku pada kawasan setempat.

Paragraf 4  
Persyaratan Lingkungan  
Pasal 319

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

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

Pasal 320

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

- a. berfungsi sebagai jalan untuk pejalan kaki yang menghubungkan antar rumah maupun dari rumah ke jalan lingkungan;

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

#### Pasal 321

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

#### Pasal 322

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

#### Pasal 323

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

#### Pasal 324

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

#### Pasal 325

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

#### Paragraf 5

#### Fasilitas Sosial

#### Pasal 326

Fasilitas mandi, cuci dan kakus (MCK) wajib memenuhi persyaratan:

- a. pada tahap awal disediakan sekurang-kurangnya secara terpusat untuk melayani umum, sebelum dapat dibuat MCK yang ada di setiap rumah;
- b. untuk 50 (lima puluh) unit rumah dibuat sekurang-kurangnya 8 (delapan) kakus, 4 (empat) kamar mandi dan 4 (empat) tempat cuci dibuat dengan dinding setinggi 1,80 m (satu koma delapan puluh meter), tanpa atap disediakan oleh pengembang;

#### Pasal 327

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

#### Pasal 328

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

### Bagian Ketiga

#### Pedoman Umum Pembangunan

#### Pasal 329

- (1) Pembangunan rumah sangat sederhana harus memenuhi syarat-syarat kesehatan yang menjamin penghuni dapat hidup sehat dalam kegiatan sehari-hari secara layak.

- (2) Spesifikasi bahan bangunan harus memenuhi syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Standar Nasional Indonesia sepanjang menggunakan bahan yang sudah ada standarnya.

Bagian Keempat  
Persyaratan Teknis Rumah  
Pasal 330

Ukuran dan luas rumah harus mempunyai persyaratan:

- a. semua ukuran baik vertikal maupun horizontal harus berpedoman kepada Koordinasi Modular;
- b. luas bangunan yang disediakan sekurang-kurangnya 12 m<sup>2</sup> (dua belas meter persegi) dan seluas-luasnya 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi).

Pasal 331

Besaran bangunan, jarak bangunan, dan besaran ruangan harus mengikuti ketentuan pedoman teknik untuk pembangunan perumahan sederhana.

Pasal 332

Ruang harus mempunyai persyaratan:

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

Pasal 333

Pada lingkungan perumahan sangat sederhana setiap rumah wajib memiliki:

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

## Pasal 334

Struktur komponen dan bahan bangunan harus mempunyai persyaratan :

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

## BAB XI

### GARIS SEMPADAN JALAN, PENGAIRAN DAN SUNGAI

#### Bagian Kesatu

#### Garis Sempadan Jalan

## Pasal 335

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

### Pasal 336

Jarak garis sempadan jalan ditetapkan :

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

### Pasal 337

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

## Bagian Kedua

### Garis Sempadan Pengairan

#### Paragraf I

### Pasal 338

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

### Pasal 339

- (1) Garis sepadan jaringan irigasi untuk bangunan diukur dari sisi atas tepi saluran yang tidak bertanggung atau dari kaki tunggul sebelah luar saluran/bangunan irigasi atau pembuangan dengan jarak :
  - a. 5m (lima meter) untuk saluran dengan kapasitas 4 m<sup>3</sup>/detik atau lebih ;

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

#### Pasal 340

- (1) Bila tidak ditentukan lain garis sempadan situ, waduk dan rawa untuk bangunan dan atau pagar diukur dari batas tinggi muka air maksimum bagi prasarana yang tidak bertanggung atau dari kaki tanggul sebelah luar prasarana dengan jarak sekurang-kurangnya :
- a. 10 m (sepuluh meter) untuk bangunan.
  - b. 5 m (lima meter) untuk pagar.
- (2) Di kawasan pembangunan padat jarak sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan b Ayat (1) pasal ini, bila diperkecil masing-masing 5 m (lima meter) dan 3 M (tiga meter).
- (3) Batas tinggi muka air maksimum sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini, ditentukan oleh Dinas berdasarkan spesifikasi teknik yang telah ditetapkan dalam perencanaan teknik yang bersangkutan.
- (4) Untuk mata air, garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 200 m (dua ratus meter).

Paragraf 2  
Pembinaan dan Pengawasan  
Pasal 341

- (1) Pembinaan dan pengawasan pelaksanaan ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Bupati.
- (2) Pembinaan dan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Ayat (1) pasal ini secara teknis dilaksanakan oleh Dinas dan atau pihak yang berwenang.

Bagian Ketiga  
Garis Sempadan Sungai  
Paragraf 1  
Tata Cara Penetapan  
Pasal 342

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

Pasal 343

Garis sempadan sungai tak bertanggul di kawasan perkotaan ditetapkan sebagai berikut :

- a. sungai yang mempunyai kedalaman tidak lebih dari 3m (tiga meter) garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 10m (sepuluh meter) dihitung dari tepi sungai ;
- b. sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3m (tiga meter) sampai dengan 20m (dua puluh meter) garis sempadan ditetapkan sekurang-kurangnya 15m (lima belas meter) dihitung dari tepi sungai ;
- c. sungai yang mempunyai kedalaman maksimum lebih dari 20m (dua puluh meter) garis sempadan sungai sekurang-kurangnya 30m (tiga puluh meter) dihitung dari tepi sungai.

#### Pasal 344

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

#### Paragraf 3

#### Pemanfaatan Daerah Sempadan

#### Pasal 345

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

## Pasal 346

Pada daerah sempadan dilarang :

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

## Bagian Keempat

### Daerah Manfaat Sungai

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 347

Pengelolaan dan pembinaan pemanfaatan daerah manfaat sungai dilaksanakan oleh Bupati.

#### Paragraf 2

#### Pemanfaatan

#### Pasal 348

- (1) Masyarakat dapat memanfaatkan lahan di daerah manfaat sungai dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. memenuhi persyaratan yang telah ditentukan ;
  - b. harus dengan izin pejabat yang berwenang ;
  - c. mengikuti ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam Pasal 345 dan Pasal 346 ;
  - d. tidak mengganggu upaya pembinaan sungai.
- (2) Izin pemanfaatan lahan di daerah manfaat sungai diberikan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan sungai yang menjadi binaannya dengan memperhatikan saran dan pertimbangan dari instansi yang terkait.
- (3) Masyarakat yang memanfaatkan lahan di daerah manfaat sungai dapat dikenakan retribusi dalam rangka pemeliharaan daerah manfaat sungai.

Bagian Kelima  
Daerah Penguasaan Sungai

Paragraf 1

Umum

Pasal 349

- (1) Penetapan daerah penguasaan sungai dimaksudkan agar Bupati dapat melaksanakan upaya pembinaan sungai seoptimal mungkin bagi keselamatan umum.
- (2) Batas daerah penguasaan sungai ditetapkan 100m (seratus meter) dari elevasi banjir rencana disekeliling daerah genangan sedangkan yang berupa dataran banjir ditetapkan berdasarkan periode ulang 50 (lima puluh) tahunan.
- (3) Pejabat yang berwenang mengatur rencana peruntukan daerah penguasaan sungai dengan memperhatikan kepentingan instansi lain.

Paragraf 2

Pemanfaatan

Pasal 350

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

Bagian Keenam

Larangan dan Perlindungan

Pasal 351

Setiap orang perorangan, Badan Hukum, Badan Usaha dan Badan Sosial dilarang menempatkan, mendirikan atau memperbaiki sesuatu bangunan dan atau pagar pekarangan, baik secara keseluruhan atau sebagian, dengan jarak kurang dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 334,336 dan 337.

## Pasal 352

Apabila terjadi penyimpangan dari ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 334, 336 dan 337 Peraturan daerah ini, maka :

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

## BAB XII

### KETENTUAN SANKSI

#### Paragraf 1

#### Sanksi Administrasi

#### Pasal 353

Barangsiapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, 23, 25, 26, 77, 131, 132, 276, 277, 278, 279, 283, 284, 285, dikenakan sanksi administrasi berupa pencabutan izin.

#### Paragraf 2

#### Sanksi Pidana

#### Pasal 354

- (1) Barangsiapa melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, 25, 26, 32, 36, 37, 38, 42, 44, 53, 58, 62, 63, 64, 71, 77, 79, 80, 81, 82, 83, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 116, 117, 131, 132, 177, 278, 279, 280, 282, 283, 284, 285, 294, 295, 296, 297, 298, 299, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312, 313, 317, 318, 319, 321, 322, 323, 325, 326, 327, 328, dan 329 diancam dengan pidana kurungan selama- lamanya 6 (enam) bulan dan/atau denda setinggi-tingginya Rp. 5.000.000,00 (Lima juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud Ayat (1) pasal ini, adalah pelanggaran.

Paragraf 3  
Penyidikan  
Pasal 355

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

Pasal 356

Dalam melaksanakan tugas penyidikan, para Penyidik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 355 Peraturan Daerah ini berwenang :

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

BAB XIII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 357

- (1) Sepanjang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini, ketentuan lain mengenai bangunan dapat digunakan sebagai pedoman dalam pelaksanaan pembangunan.

- (2) Pelaksanaan pembangunan yang menggunakan pedoman sebagaimana dimaksud Ayat (1) pasal ini wajib terlebih dahulu mendapat persetujuan Dinas.

Pasal 358

Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut oleh Keputusan Bupati.

Pasal 359

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang dapat mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang.

Ditetapkan di Sumedang  
pada tanggal 7 Pebruari 2000

BUPATI SUMEDANG,  
Cap/ttd.

Drs. H. MISBACH

Diundangkan dalam Lembaran Daerah Kabupaten Sumedang Nomor 2 Tahun 2000 Seri C.1 tanggal 10 Pebruari 2000

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN

SUMEDANG,

Cap/ttd.

Drs. R. H. DUDIN SA'DUDIN, M.Si.

Pembina Tk.I

NIP. 030 110 112

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BAGIAN HUKUM



ROHAYAH A., S.H.  
Pembina Tk. I (IV/b)

NIP. 19611221 198803 2 002

