



PEMERINTAH KOTA JAYAPURA

PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA NOMOR 4 TAHUN 2004

TENTANG

PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN JANTUNG KOTA JAYAPURA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA JAYAPURA,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka mewujudkan Kota Jayapura yang Tertib, Indah, Aman dan Nyaman serta menghargai budaya masyarakat Asli Kota Jayapura, maka perlu adanya penataan bangunan pada sepanjang sisi kiri dan kanan jalan protokol yang berfungsi sebagai bangunan perdagangan dan jasa;
 - b. bahwa untuk meningkatkan kualitas bangunan di sepanjang kiri kanan ruas jalan yang berfungsi sebagai bangunan perdagangan dan jasa, maka perlu adanya penataan bangunan di sepanjang jalan tersebut, guna mewujudkan penataan bangunan;
 - c. bahwa untuk terwujudnya fungsi bangunan yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan yang memadai, maka perlu adanya Penataan Bangunan di Jantung Kota, guna mewujudkan Visi Kota Jayapura sebagai Kota Beriman, Maju, Mandiri dan Sejahtera;
 - d. bahwa dalam rangka memecahkan persoalan yang cukup kompleks pada masa yang akan datang seperti Penataan Parkir, Keselamatan Pejalan Kaki dan membangun kota yang nyaman, maka perlu pengaturan tentang Penataan Bangunan di Jantung Kota;
 - e. bahwa pada kenyataannya lahan di Jantung Kota yang terbatas dan bangunan-bangunan yang ada belum mencerminkan ciri khas arsitektur lokal;
 - f. bahwa untuk maksud tersebut pada huruf a, b, c, d, dan e di atas, maka perlu menetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Jayapura;
- Mengingat** :
1. Undang–Undang Nomor 12 Tahun 1969 tentang Pembentukan Propinsi Otonom Irian Barat dan Kabupaten–Kabupaten Otonom di Propinsi Irian Barat (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1969 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 249);
 2. Undang–Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83);
 3. Undang–Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3316);
 4. Undang–Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23);
 5. Undang–Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);

6. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 1993 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Jayapura (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1993 Nomor 68, Tambahan Negara Republik Indonesia Nomor 3533);
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3158);
8. Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 135, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4151);
9. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
10. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
11. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
12. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan;
14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 29 Tahun 1986 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan;
15. Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 16 Tahun 1995 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura (Lembaran Daerah Kota Jayapura Tahun 1996 Nomor 78 seri D Nomor 64);
16. Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 11 Tahun 1998 tentang Rencana Detail Tata Ruang Kota Bagian Wilayah Kota BWKA (Lembaran Daerah Kota Jayapura Tahun 2001 Nomor 8 seri D Nomor 8);
17. Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 4 Tahun 2002 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 3 Tahun 2001 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas-dinas Daerah Kota Jayapura (Lembaran Daerah Kota Jayapura Tahun 2002 Kota Jayapura Nomor 67);
18. Peraturan Daerah Kota Jayapura Nomor 19 Tahun 2002 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Jayapura Tahun 2002 Nomor 83);

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA JAYAPURA
dan
WALIKOTA JAYAPURA**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA TENTANG PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN JANTUNG KOTA JAYAPURA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Jayapura.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota Jayapura beserta Perangkat Daerah Otonom lainnya sebagai Badan Eksekutif Daerah.
3. Kepala Daerah ialah Walikota Jayapura.
4. Pejabat adalah Pejabat Instansi tertentu sesuai dengan tugas dan fungsi Instansi yang bersangkutan.
5. Dinas Tata Kota dan Pertamanan adalah Dinas Tata Kota dan Pertamanan Kota Jayapura.
6. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada diatas dan atau di dalam tanah dan atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial budaya maupun kegiatan khusus.
7. Bangunan Permanen adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 25 (dua puluh lima) Tahun.
8. Bangunan Semi Permanen adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) Tahun sampai dengan 15 (lima belas) Tahun.
9. Penataan Bangunan adalah Usaha mengatur Tata Letak Bangunan yang memiliki unsur arsitektural, planologi, konstruksi dan lingkungan yang asri.
10. Kawasan Jantung Kota adalah Penyebutan untuk kawasan Pusat Perdagangan dan Jasa Kota Jayapura yang meliputi kawasan sekitar Jalan Koti, Jalan Ahmad Yani, Jalan Percetakan, Jalan Irian, Jalan Matahari, Jalan Nindya Karya, Jalan Setiapura dan Ruko Pasifik Permai Jayapura, yang secara administratif merupakan bagian dari Kelurahan Gurabesi, Numbay dan Bhayangkara.
11. Rencana Detail Tata Ruang Kota yang selanjutnya disingkat (RDTRK) adalah Rencana Detail dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Jayapura.
12. Tinggi Bangunan adalah Jarak yang diukur dari permukaan tanah di mana bangunan tersebut didirikan sampai dengan titik puncak bangunan.
13. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat (KDB) adalah Bilangan pokok atas perbandingan antara Luas Lantai Dasar Bangunan dengan Luas Kapling/Pekarangan.
14. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat (KLB) adalah Bilangan Pokok atas perbandingan antara total Luas Lantai Bangunan dengan Luas Kapling/Pekarangan.
15. Kavling/Persil adalah Luasan Perpetakan Tanah yang terdapat dalam lingkup Rencana Kota atau Rencana Perluasan Kota atau belum ditetapkan rencana perpetakannya (lahan cadangan), yang menurut Rencana Tata Ruang dapat dipergunakan untuk peruntukkan tertentu.
16. Kawasan Wilayah Perencanaan adalah meliputi areal sepanjang Kali Anafre s/d Jembatan PALDAM, Bangunan di sepanjang Jln. Jend. A. Yani, bangunan di sepanjang Jln. Percetakan Negara, Jln. Irian, Jln. Halmahera, Jln. Sam Ratulangi sampai batas Eks Kantor Bupati sampai ke seluruh areal Ruko Pasifik Permai Jayapura.
17. Orang atau badan hukum adalah orang atau badan hukum yang memiliki bangunan di Kawasan Jantung Kota Jayapura.

BAB II KEWAJIBAN DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Pasal 2

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang memiliki dan atau mendirikan bangunan pada Kawasan Jantung Kota pada sisi kiri dan kanan jalan protokol yang meliputi Jalan Koti, Jalan Ahmad Yani, Jalan Percetakan, Jalan Irian, Jalan Matahari, Jalan Nindya Karya, Jalan Setiapura dan Ruko Pasifik Permai Jayapura, wajib membangun bangunan yang sekurang-kurangnya 4 (empat) lantai untuk bangunan yang berfungsi sebagai Perdagangan dan Jasa.

- (2) Setiap orang atau badan hukum sebagaimana dimaksud pada ayat (1), wajib menyiapkan areal parkir dengan rasio 25 m² : 1 kendaraan.
- (3) Setiap orang atau badan hukum yang memiliki bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2), wajib menyesuaikan bangunannya dalam kurun waktu paling lama 5 (lima) tahun, kecuali bangunan rumah ibadah, bangunan yang berfungsi sosial dan bangunan cagar budaya.
- (4) Untuk bangunan yang pembangunannya dimulai pada Tahun 2005, harus melaksanakan ketentuan sebagaimana terdapat dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 3

- (1) Setiap orang atau badan hukum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dapat mendirikan bangunan dengan klasifikasi Bangunan Permanen.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memenuhi Standar Konstruksi Bangunan Indonesia.
- (3) Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus menggunakan Arsitektur Lokal.

BAB III PERSYARATAN ARSITEKTUR

Pasal 4

- (1) Setiap Bangunan harus memenuhi persyaratan Arsitektur Lokal yang meliputi bentuk bangunan dan ornamen di dalam dan atau di luar bangunan.
- (2) Setiap pintu utama bangunan, harus terlihat jelas dan tidak menghalangi pandangan dari arah manapun.
- (3) Perletakan Bangunan di Kawasan Jantung Kota, harus mengacu pada aspek hubungan ruang dan perletakannya tidak boleh menghalangi pandangan Pengguna Lalu Lintas/Jalan.
- (4) Perlengkapan, bentuk dan ukuran ruang dalam bangunan harus memenuhi syarat-syarat Kesehatan dan Keselamatan umum yang berlaku.

Pasal 5

Setiap Bangunan yang akan didirikan atau direhabilitasi, diharuskan untuk menerapkan corak desain interior dan eksterior dengan motif tradisional Kota Jayapura.

Pasal 6

Pedoman corak Desain Arsitektural Lokal yang disediakan oleh Dinas Tata Kota dan Pertamanan, telah mendapat pertimbangan dari Institusi Adat yang Resmi.

BAB IV KOEFSIEN DASAR BANGUNAN DAN KOEFSIEN LANTAI BANGUNAN

Pasal 7

- (1) Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, harus memperhatikan daya dukung tanah setempat.

- (2) Koefisien Dasar Bangunan atau prosentase luas Lantai terhadap luas persil/kavling ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah sesuai dengan Ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Koefisien Dasar Bangunan di Jantung Kota Jayapura ditetapkan dengan Koefisien Dasar Bangunan 70% (tujuh puluh perseratus) dan 30% (tiga puluh perseratus) Ruang Terbuka (Open Space) dalam rangka menjaga keselamatan bangunan.

Pasal 8

- (1) Setiap persil atau kavling bilamana memerlukan jembatan atau titian untuk masuk ke kavlingnya, harus dibuat menurut petunjuk dari Dinas Pekerjaan Umum Kota Jayapura.
- (2) Fasilitas trotoar yang terletak di sepanjang jalan protokol, harus digunakan sesuai fungsinya.

BAB V SISTEM SIRKULASI DAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN

Pasal 9

- (1) Setiap Pemilik Bangunan, wajib menyediakan Fasilitas Sirkulasi dan Tangga Darurat.
- (2) Fasilitas Sirkulasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi sirkulasi vertikal dan horizontal.

Pasal 10

- (1) Garis Sempadan Bangunan pada Kawasan Jantung Kota ditetapkan $\frac{1}{2}$ (setengah) dari Daerah Pengawasan Jalan.
- (2) Garis Sempadan Sungai dihitung dari Bibir Luar Tanggul ditentukan minimal 5 (lima) meter sebagai pedestrian.
- (3) Garis Sempadan Pantai dihitung dari Garis Pasang Tertinggi Pantai terhadap Bangunan terdepan selebar 10 (sepuluh) meter.

BAB VI PERSYARATAN STRUKTUR BANGUNAN

Bagian Pertama Ketahanan Konstruksi

Pasal 11

- (1) Setiap Pemilik Bangunan dalam mendirikan bangunan, harus sesuai dengan Ketentuan Standard Konstruksi Bangunan Indonesia.
- (2) Standard Konstruksi Bangunan Indonesia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi perhitungan beban sendiri, beban angin, beban berguna dan beban getaran gaya gempa sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

**Bagian Kedua
Ketahanan Terhadap Bahaya Kebakaran**

Pasal 12

- (1) Setiap Pemilik Bangunan, harus menyediakan sarana dan alat perlengkapan pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran berdasarkan peruntukannya.
- (2) Sarana dan alat perlengkapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan satu kesatuan dari bangunan yang bersangkutan yang ditempatkan pada tempat khusus yang mudah dijangkau.

Pasal 13

- (1) Setiap Pemilik Bangunan harus membuat petunjuk penggunaan sarana dan alat perlengkapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.
- (2) Petunjuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memuat tata cara pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran serta cara pendektasian sumber kebakaran dan tanda-tanda petunjuk arah jalan keluar yang mudah dilihat.

**BAB VII
PERSYARATAN ADMINISTRASI**

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang akan mendirikan bangunan terlebih dahulu harus memiliki Ijin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan oleh Walikota melalui instansi teknis.
- (2) Sebelum Ijin Mendirikan Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikeluarkan, terlebih dahulu dilakukan kajian atas :
 - a. Berpedoman pada Rencana Detail Tata Ruang Kota dalam penempatan utilitas kota;
 - b. Rencana Sanitasi Bangunan, agar tidak terjadi pencemaran, baik dari limbah rumah tangga maupun air roil; dan/atau
 - c. Memiliki Gambar Rancang Bangun yang dibuat oleh perencana yang mempunyai Surat Izin Bekerja Profesi.

**BAB VIII
SANKSI ADMINISTRASI**

Pasal 15

Setiap orang atau badan hukum yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9, Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 dan Pasal 14 Peraturan Daerah ini, dikenakan Sanksi Administrasi berupa :

- a. Teguran Lisan dan Teguran Tertulis; dan
- b. Pencabutan Surat Izin Mendirikan Bangunan, Surat Izin Tempat Usaha, Surat Izin Usaha Perdagangan, Surat Izin Usaha Perdagangan, Surat Izin Usaha Pariwisata dan Surat Izin Usaha Jasa Pos dan Telekomunikasi.

**BAB IX
KETENTUAN PENYIDIKAN**

Pasal 16

- (1) Pejabat Pegawai Negeri Sipil tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai Penyidik untuk melakukan Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah, sebagaimana dimaksud dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti Keterangan atau Laporan berkenaan dengan Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah, agar Keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
 - b. Meneliti, mencari dan mengumpulkan Keterangan mengenai Orang Pribadi atau Badan Hukum tentang Kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
 - c. Meminta keterangan dan Bahan Bukti dari Orang Pribadi atau Badan sehubungan dengan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
 - d. Memeriksa Buku-buku, Catatan-catatan dan Dokumen-dokumen lain berkenaan dengan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
 - e. Melakukan penggeledahan untuk mendapatkan Bahan Bukti Pembukuan, Pencatatan dan Dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap Bahan Bukti tersebut;
 - f. Meminta Bantuan Tenaga Ahli dalam rangka pelaksanaan tugas Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
 - g. Menyuruh berhenti dan atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan sedang berlangsung dan memeriksa Identitas Orang dan atau Dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud pada huruf e;
 - h. Memotret seseorang yang berkaitan dengan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah;
 - i. Memanggil Orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai Tersangka atau Saksi;
 - j. Menghentikan Penyidikan; dan/atau
 - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran Penyidikan Tindak Pidana di Bidang Retribusi Daerah menurut Hukum yang bertanggungjawab.
- (3) Penyidik sebagaimana yang dimaksud dalam ayat (1), memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum melalui Penyidik Pejabat Polisi Negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Hukum Acara Pidana yang berlaku.

**BAB X
KETENTUAN PIDANA**

Pasal 17

- (1) Setiap orang yang melanggar Ketentuan dalam Pasal 2, Pasal 3 ayat (2), ayat (3), Pasal 4, Pasal 5, Pasal 7, Pasal 8, Pasal 9 ayat (1), Pasal 10, Pasal 11, Pasal 12 ayat (1), Pasal 13 dan Pasal 14 ayat (1), dalam Peraturan ini, sehingga merugikan Keuangan Daerah, diancam dengan Pidana Kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau Denda sebanyak-banyaknya Rp.50.000.000 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1), merupakan Penerimaan Daerah.
- (3) Tindak Pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), adalah Tindak Pidana Pelanggaran.

**BAB XI
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 18

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan Pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Jayapura.

**Disahkan di Jayapura
pada tanggal 24 Desember 2004**

WALIKOTA JAYAPURA,

**TTD
Drs. M. R. KAMBU, M.Si**

**Diundangkan di Jayapura
pada tanggal 24 Desember 2004**

SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA,

**TTD
Drs. T. H. PASARIBU, M.Si**

LEMBARAN DAERAH KOTA JAYAPURA TAHUN 2004 NOMOR 30

Untuk salinan yang sah sesuai dengan aslinya

**A.N. SEKRETARIS DAERAH KOTA JAYAPURA
KEPALA BAGIAN HUKUM,**

**MARTHINUS ASMURUF, SH, M.Si
P E M B I N A
NIP. 640022702**

**PENJELASAN
 ATAS
 PERATURAN DAERAH KOTA JAYAPURA
 NOMOR 3 TAHUN 2004
 TENTANG
 PENATAAN BANGUNAN DI KAWASAN
 JANTUNG KOTA JAYAPURA**

I. Umum

Dalam rangka mewujudkan Kota Jayapura yang Tertib, Indah, Aman dan Nyaman serta menghargai budaya masyarakat asli di Kota Jayapura, maka perlu adanya Penataan Bangunan di Kawasan Jantung Kota pada Kelurahan Gurabesi, Numbay dan Bhayangkara Bagian Wilayah Kota A (BWK-A) Kota Jayapura. Penataan bangunan dimaksud diperlukan, karena ruang/bidang Jantung Kota Jayapura sebagai tempat berbagai aktivitas kota sangat terbatas/sempit, sehingga perlu adanya penataan khusus meliputi identitas bangunan bercorak budaya local atau mencerminkan bangunan berciri khas Kota Jayapura sebagai suatu penghargaan atas budaya lokal masyarakat asli Port Numbay.

Sesuai dengan amanat Undang-undang Nomor 32 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah, Undang-undang Nomor 21 Tahun 2001 tentang Otonomi Khusus Bagi Provinsi Papua dan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka perlu diatur penataan bangunan yang ada di kawasan jantung kota Jayapura guna memberikan rasa aman dan nyaman bagi penghuninya. Penataan dimaksud diatur dengan Peraturan Daerah untuk mewujudkan penyelenggaraan gedung sesuai fungsinya serta dipenuhinya persyaratan administratif dan teknis bangun gedung.

II. Pasal Demi Pasal

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Ayat 1

Yang dimaksud Setiap orang atau Badan Hukum adalah Badan Hukum atau Instansi Pemerintah atau Swasta atau Perorangan yang memiliki dan atau mendirikan bangunan di Kawasan Jantung Kota Jayapura.

Ayat 2

Cukup Jelas

Ayat 3

Cukup Jelas

Ayat 4

Bagi Pemilik kavling yang mulai membangun pada Tahun 2005, sudah harus memenuhi Peraturan Daerah ini pada tahun ketiga dan akan diidentifikasi seluruh bangunan yang berlokasi di Jl. Ahmad Yani, Jl. Percetakan, Jl. Irian, Jl. Berdikari, Jl. Setiapura dan Jl. Halmahera, Jl. DR. Sam Ratulangi, yang memanjang dari jembatan Sungai Anafre I ke jembatan Sungai APO.

Pasal 3

Ayat 1

Yang dimaksud dengan Bangunan Permanen adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 25 (dua puluh lima) Tahun.

Ayat 2

Yang dimaksud dengan memenuhi Standard Konstruksi Bangunan Indonesia adalah Bangunan yang berpedoman pada Standard Konstruksi Nasional Indonesia (SKNI) yang berlaku, yang meliputi :

1. Perencanaan, meliputi :
 - a. Persiapan perencanaan;
 - b. Rencana pendahuluan;
 - c. Rencana keseluruhan;
 - d. Pengembangan perencanaan;
 - e. Detail engineering desain (DED);
 - f. Rencana pelaksanaan;
 - g. Dokumen pelelangan; dan
 - h. Pelaksanaan.

2. Perancangan Arsitektur, meliputi :
 - a. Situasi/tata letak bangunan;
 - b. Bentuk/penampilan bangunan;
 - c. Denah bangunan;
 - d. Tampak bangunan;
 - e. Potongan bangunan;
 - f. Detail arsitektur;
 - g. Tata ruang dalam (desain interior); dan
 - h. Tata ruang luar (desain eksterior).

3. Perencanaan Konstruksi, meliputi :
 - a. Perencanaan umum sipil;
 - b. Perencanaan khusus sipil;
 - c. Perencanaan detail konstruksi.

4. Perencanaan Intalasi, meliputi :
 - a. Perencanaan air bersih;
 - b. Perencanaan pembuangan air hujan;
 - c. Perencanaan pembuangan air kotor;
 - d. Perencanaan pembuangan sampah;
 - e. Perencanaan pembuangan udara/gas/uap kotor;
 - f. Perencanaan jaringan dan peralatan elektrik; dan
 - g. Perencanaan jaringan dan peralatan mekanikal;
 - h. Perencanaan jaringan telepon;
 - i. Perencanaan jaringan intalasi penangkal petir;
 - j. Perencanaan intalasi lift dan escalator; dan
 - k. Perencanaan intalasi penanggulangan kebakaran.

5. Studi Lingkungan, meliputi :
 - a. Usaha Pengelolaan Lingkungan (UKL);
 - b. Usaha Pemantauan Lingkungan (UPL);
 - c. Penyajian evaluasi lingkungan; dan
 - d. AMDAL (Analisis Mengenai Dampak Lingkungan).

6. Peraturan Beton Bertulang Indonesia, meliputi :
 - a. Dasar-dasar perhitungan;
 - b. Bahan-bahan campuran beton bertulang;
 - c. Tegangan-tegangan yang diperkenankan; dan
 - d. Metode pelaksanaan pekerjaan beton.

7. Peraturan Konstruksi Baja, meliputi :
 - a. Dasar-dasar perhitungan
 - b. Bahan-bahan dan Tegangan yang diperkenankan;
 - c. Pekerjaan las;

- d. Pekerjaan Paku Keliling;
- e. Pekerjaan Mur Baut; dan
- f. Pekerjaan Erektion.

- 8. Peraturan Konstruksi Kayu, meliputi :
 - a. Dasar-dasar perhitungan;
 - b. Sambungan-sambungan yang diperkenankan;
 - c. Pemeliharaan konstruksi;
 - d. Pengawetan material;
 - e. Ketentuan-ketentuan standar konstruksi; dan
 - f. Ketentuan-ketentuan Standard Konstruksi Bangunan Indonesia (SKBI) mengenai Perencanaan konstruksi Kayu.
- 9. Standard Konstruksi Bangunan Indonesia
Standard Konstruksi Bangunan Indonesia (SKBI) adalah Standard Konstruksi Bangunan yang telah teruji dan dapat dipertanggungjawabkan, baik secara teknis maupun praktis.

Pasal 4

Ayat 1

Persyaratan arsitektur dimaksud adalah setiap unit bangunan yang berada pada kawasan Jantung Kota, harus menampilkan arsitektur kota Jayapura dan penggunaan ornamen khas lokal di dalam bangunan (interior) maupun di luar ruangan (eksterior) disesuaikan dengan fungsi ruang.

Ayat 2

Cukup Jelas

Ayat 3

Cukup jelas

Ayat 4

Persyaratan Kesehatan dimaksud adalah meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi dan penggunaan bangunan gedung.

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Dinas Tata Kota Dan Pertamanan mempersiapkan corak desain tradisional yang dapat dipilih oleh pemilik bangunan, dimana corak atau model tersebut telah terlebih dahulu disepakati dengan institusi Adat Lokal Kota Jayapura.

Pasal 7

Ayat 1

Daya dukung tanah dimaksud dinyatakan melalui Surat Keterangan dari Instansi yang berwenang bahwa tanah yang akan dibangun mempunyai kemampuan memikul beban bangunan berlantai. Surat Keterangan dikeluarkan setelah terlebih dahulu dilakukan kegiatan sondir dan atau boring. Koefisien Lantai Bangunan sebagaimana dimaksud adalah ketentuan yang mengatur tentang Batas Ketinggian Bangunan disesuaikan dengan Koefisien Dasar Bangunan.

Ayat 2

Koefisien Dasar Bangunan dimaksud adalah Perbandingan antara luasan lantai dasar yang diperbolehkan dibangun dan luasan kavling yang harus tetap dibiarkan terbuka sebagai open space yang berfungsi menyerap air. Koefisien Dasar Bangunan dinyatakan dalam bentuk perbandingan prosentase luasan antara luasan terbangun dan terbuka. Ketentuan yang dimaksud meliputi Rencana Tata Ruang dan IMB dimana Koefisien Dasar Bangunan dan Koefisien Lantai Bangunan ditetapkan dengan terlebih dahulu dilakukan kajian terhadap besaran kemampuan tanah pada site untuk menyerap air hujan.

Ayat 3

Keselamatan Bangunan dimaksud adalah menjaga bangunan dan lingkungannya dari banjir atau genangan air sebagai akibat adanya luapan air hujan yang tidak dapat ditampung oleh saluran air.

Pasal 8

Ayat 1

Cukup Jelas

Ayat 2

Cukup Jelas

Ayat 3

Pada tahun kedua diberlakukannya Peraturan Daerah ini, maka Dinas Tata Kota Dan Pertamanan akan menginventarisir bangunan yang berada di kawasan Jantung Kota Jayapura. Pada tahun ketiga para pemilik yang tidak menyesuaikan bangunannya maka sudah harus diingatkan. Apabila orang dan atau badan hukum yang tidak mampu membangun sendiri, pemerintah kota harus segera memfasilitasinya dengan penyandang dana, pengembang dan pemilik bangunan.

Pasal 9

Ayat 1

Fasilitas sirkulasi dan tangga darurat yang harus disediakan sebagaimana dimaksud, harus mendapatkan udara segar yang cukup dan jumlah sinar/penerangan yang cukup sesuai fungsi ruangan dan untuk akses keluar masuk bangunan dibuat tangga darurat dan atau lift.

Ayat 2

Sirkulasi Vertikal dimaksud adalah jenis pergerakan antar Lantai Bangunan yang menggunakan Lift, Eskalator, dan fasilitas sejenis lainnya. Sirkulasi Horisontal sebagaimana dimaksud adalah kemudahan hubungan antar bangunan antar ruang dalam satu lantai bangunan. Untuk mewujudkan kemudahan hubungan horisontal antar bangunan gedung maka setiap bangunan gedung dalam kawasan Jantung Kota tidak diperkenankan membuat pagar pemisah dengan bangunan gedung kiri atau kanannya, sehingga memudahkan sirkulasi.

Pasal 10

Yang dimaksud dengan Garis Sempadan Bangunan adalah Garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai, batas tepi pantai, rencana saluran, dan utilitas lainnya.

Pasal 11

Ayat 1

Yang dimaksud dengan Standard Konstruksi Bangunan Indonesia (SKBI) adalah standard teknis yang mengikat agar kegiatan pembangunan gedung memenuhi persyaratan keandalan bangunan. Yang dimaksud dengan syarat keandalan bangunan gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan bangunan gedung sesuai dengan kebutuhan fungsi yang telah ditetapkan.

a. Yang dimaksud dengan persyaratan keselamatan meliputi :

1. Kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan :
 - ◆ Yaitu kemampuan struktur bangunan gedung yang stabil dan kukuh dalam mendukung beban muatan, sampai dengan kondisi pembebanan maksimum dalam mendukung beban muatan hidup dan beban muatan mati, serta untuk daerah / zona tertentu kemampuan untuk mendukung beban muatan yang timbul akibat perilaku alam.
 - ◆ Persyaratan kemampuan mendukung beban muatan selain beban berat sendiri, beban manusia, beban barang dan beban yang timbul akibat perilaku alam seperti gempa (tektonik/vulkanik) dan angin ribut/badai, menurunnya kekuatan material yang disebabkan oleh penyusutan, relaksasi, kelelahan dan perbedaan panas serta kemungkinan tanah longsor, banjir dan bahaya kerusakan akibat serangan perusak dan jamur.

- ◆ Besarnya beban muatan dihitung berdasarkan fungsi bangunan gedung pada kondisi pembebanan maksimum dan variasi pembebanan agar bila terjadi keruntuhan pengguna bangunan gedung masih dapat menyelamatkan diri.
 - ◆ Variasi pembebanan adalah variasi beban bangunan gedung pada keadaan kosong dan sebagian maksimum. Bangunan gedung dengan jumlah lantai > 2 (dua) harus disertai dengan perhitungan struktur dalam menyusun rencana teknis.
2. Kemampuan bangunan gedung (selain rumah tinggal) dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran,
- ◆ Yaitu kemampuan bangunan gedung untuk melakukan pengamanan bahaya kebakaran dilakukan dengan system proteksi pasif dan atau aktif.
 - ◆ Pengamanan sistem proteksi pasif meliputi kemampuan stabilitas struktur dan elemennya, konstruksi tahan api, kompartemenisasi dan pemisahan, serta proteksi pada bukaan yang ada untuk menahan dan membatasi kecepatan menjalarnya api dan asap.
 - ◆ Sistem proteksi pasif adalah system proteksi kebakaran pada bangunan gedung yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur sehingga bangunan gedung itu secara struktural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjalaran api serta panas bila terjadi kebakaran.
 - ◆ Pengamanan system proteksi aktif meliputi kemampuan peralatan dalam mendeteksi dan memadamkan kebakaran, pengendalian asap dan sarana penyelamatan kebakaran.
 - ◆ Sistem proteksi aktif dalam mendeteksi kebakaran adalah system deteksi dan alarm kebakaran, sedang system proteksi aktif dalam memadamkan kebakaran adalah system hidran, hose reel, system sprinkler dan pemadam api ringan.
3. Kemampuan bangunan gedung untuk mencegah dan menanggulangi bahaya petir dengan menggunakan system penangkal petir..
- ◆ Yaitu kemampuan bangunan gedung untuk melindungi semua bagian bangunan gedung, termasuk manusia dari bahaya sambaran petir.
 - ◆ Sistem penangkal petir merupakan instalasi penangkal petir yang harus dipasang pada setiap bangunan gedung yang karena letak, sifat geografis, bentuk dan penggunaannya mempunyai resiko terkena sambaran petir.
- b. Yang dimaksud dengan persyaratan kesehatan meliputi :
- 1 Sistem Penghawaan
 - ◆ Merupakan kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui bukaan dan atau ventilasi alami dan atau buatan. Sistem penghawaan juga mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
 - ◆ Ketentuan bukaan untuk ventilasi alami bangunan gedung juga disesuaikan terhadap ketinggian bangunan gedung dan kondisi geografis.
 - 2 Sistem Pencahayaan
 - ◆ Merupakan kebutuhan pencahayaan yang harus disediakan pada bangunan gedung melalui pencahayaan alami dan atau buatan, termasuk pencahayaan darurat. Sistem pencahayaan juga mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam bangunan gedung.
 - ◆ Pencahayaan buatan adalah penyediaan penerangan buatan melalui instalasi listrik dan atau system energi dalam bangunan gedung agar orang di dalamnya dapat melakukan kegiatan sesuai fungsi bangunan.

3 Sistem Sanitasi

- ◆ Merupakan kebutuhan sanitasi yang harus disediakan di dalam dan di luar bangunan gedung untuk memenuhi kebutuhan air bersih, pembuangan air kotor dan atau air limbah, kotoran, sampah dan drainase.
- ◆ Penyaluran air hujan harus dialirkan ke sumur resapan dan atau ke saluran jaringan sumur kota sesuai ketentuan yang berlaku.
- ◆ Persyaratan penggunaan bahan bangunan gedung, yaitu harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.

c. Yang dimaksud dengan kenyamanan meliputi :

1. Kenyamanan ruang gerak

- ◆ Merupakan kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang yg memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan.

2. Kenyamanan hubungan antar ruang

- ◆ Merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antarruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.

3. Kenyamanan kondisi udara dalam ruang

- ◆ Merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperatur dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
- ◆ Pada bangunan gedung yang karena fungsinya mensyaratkan tingkat kenyamanan tertentu, untuk mendapatkan tingkat temperatur dan kelembaban udara dalam gedung dapat dilakukan dengan pengkondisian udara, dengan memperhatikan prinsip pengematan energi.

4. Kenyamanan pandangan

- ◆ Merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedung tidak terganggu dari bangunan gedung lain di sekitarnya.
- ◆ Kenyamanan bangunan gedung dapat diwujudkan melalui gubahan massa bangunan, rancangan bangunan, tata ruang dalam dan luar bangunan, serta dengan memanfaatkan ruang luar bangunan, ruang terbuka hijau alami atau buatan, termasuk pencegahan terhadap gangguan silau dan pantauan sinar.

5. Kenyamanan tingkat getaran

- ◆ Merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya.
- ◆ Kenyamanan terhadap getaran adalah suatu keadaan dengan tingkat getaran yang tidak menimbulkan gangguan bagi kesehatan dan kenyamanan seseorang dalam melakukan kegiatannya. Getaran dapat berupa getaran kejut, mekanik atau seismic dari dalam maupun luar bangunan gedung.
- ◆ Kenyamanan terhadap kebisingan adalah keadaan dengan tingkat kebisingan yang tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan dan kenyamanan bagi seseorang dalam melakukan kegiatan.

d. Yang dimaksud dengan kemudahan meliputi :

1. Kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam (horisontal/vertikal)

Meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat. Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia meliputi penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lain dalam gedung dan lingkungannya.

Yang dimaksud aksesibilitas pada bangunan gedung meliputi jalan masuk, jalan keluar, hubungan horizontal antarruang, hubungan vertical dalam bangunan gedung dan sarana transportasi vertical serta penyediaan akses evakuasi bagi pengguna bangunan gedung termasuk kemudahan mencari, menemukan dan menggunakan alat pertolongan dalam keadaan darurat bagi penghuni dan terutama bagi penyandang cacat, lanjut usia dan wanita hamil terutama untuk bangunan gedung pelayanan umum.

- ◆ Mudah, antara lain kemudahan dalam mencapai ke lokasi, diberi keterangan dan menghindari resiko terjebak,
- ◆ Nyaman, antara lain melalui ukuran dan syarat yang memadai,
- ◆ Aman, antara lain terpisah dengan jalan ke luar untuk kebakaran, kemiringan permukaan lantai, serta tangga dan bordes yang mempunyai pegangan dan pengaman.

Kemudahan Horizontal merupakan kaharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan atau koridor antar ruang, yang penyediaan jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi bangunan. Kemudahan Vertical berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.

Bangunan gedung bertingkat harus menyediakan tangga penghubung antar lantai dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan dan kesehatan pengguna.

Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan atau akses Vertical lain dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan sesuai standard teknis.

Bangunan gedung > 3 (tiga) lantai harus dilengkapi sarana transportasi vertical (lift) sesuai kebutuhan dan fungsi bangunan.

Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan dalam gedung meliputi system peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan atau bencana lainnya.

2. Kelengkapan saranaa prasarana

- ◆ Kemudahan Hubungan ke, dari dan di didalam (Horisontal/ Vertikal),
- ◆ Kelengkapan Sarana Prasarana
- ◆ Meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Ayat 1

Cukup Jelas

Ayat 2

Gambar Rancangan Bangunan yang dibuat oleh Perencana adalah Gambar Rancang Bangunan yang dikerjakan oleh perencana bangunan/seorang karena keahliannya dapat membuat, menghitung dan merencanakan suatu pekerjaan dalam Bidang Bangunan yang mempunyai Surat Izin Bekerja Profesi (SIBP) yang dikeluarkan oleh Walikota Jayapura. Surat Izin Bekerja Perencana sebagaimana dimaksud adalah sertifikasi teknis yang diberikan pada Individu yang telah mendapatkan pengakuan atas keahliannya untuk membuat, menghitung dan merencanakan suatu pekerjaan dalam Bidang Bangunan Gedung.

Pasal 15
Cukup Jelas
Pasal 16
Cukup Jelas
Pasal 17
Cukup Jelas
Pasal 18
Cukup Jelas