

SALINAN

Nomor 01/E, 2004

**PERATURAN DAERAH KOTA MALANG
NOMOR 1 TAHUN 2004
TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA MALANG,

- Menimbang :
- a. bahwa dalam rangka menata bangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota dan Pembangunan yang berwawasan lingkungan perlu dilakukan Penataan Bangunan dan Penertiban dalam Wilayah Kota Malang;
 - b. bahwa dalam rangka menjamin keselamatan masyarakat dan guna tercapainya keserasian dan kelestarian lingkungan, dipandang perlu adanya pengaturan dan penertiban atas pelaksanaan mendirikan, menggunakan dan merobohkan bangunan;
 - c. bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Bangunan sudah tidak sesuai dengan perkembangan, sehingga perlu diadakan penyesuaian dan peninjauan kembali;
 - d. bahwa untuk melaksanakan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam konsideran huruf a, b dan c diatas perlu menetapkan Peraturan Daerah Kota Malang tentang Penyelenggaraan Bangunan.

- Mengingat :
1. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3034);
 2. Undang-undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3183);
 3. Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1981 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3209);

4. Undang-undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3317);
5. Undang-undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Pemukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
6. Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
7. Undang-undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3501);
8. Undang-undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3689);
9. Undang-undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Kontruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4048);
10. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3839);
11. Undang-undang Nomor 28 Tahun 1999 tentang Penyelenggaraan Negara yang Bersih dan bebas dari Korupsi, Kolusi dan Nepotisme (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3846);
12. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Kitab Undang-undang Hukum Acara Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun

1983 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3354);

14. Peraturan Pemerintah Nomor 26 tahun 1985 tentang Jalan;
15. Peraturan Pemerintah Nomor 13 tahun 1987 tentang Ijin Usaha Industri;
16. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 1987 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang dan Kabupaten Daerah Tingkat II Malang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1987 Nomor 29, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3354);
17. Peraturan Pemerintah Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3952);
18. Keputusan Presiden Nomor 54 Tahun 1989 tentang Kawasan Industri;
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 1 Tahun 1987 tentang Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan kepada Pemerintah Daerah;
20. Peraturan Menteri Kesehatan Nomor 718/Menkes/Per/XI/1987 tentang Kebisingan Yang Berhubungan dengan Kesehatan;
21. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/MPE/1992 tentang Ruang Bekas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);
22. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 7 Tahun 1993 tentang Ijin Mendirikan Bangunan dan Undang-undang Gangguan bagi Perusahaan Industri;
23. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 63/PRT/1993 tentang Garis Sempadan Sungai, Daerah Manfaat Sungai, Daerah Penguasaan Sungai dan Bekas Sungai;
24. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 66/PRT/1993 tentang Teknis Penyelenggaraan Bangunan Industri Dalam Rangka Penanaman Modal;
25. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 441/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;

26. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 4 Tahun 1997 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil;
27. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 468/KPTS/1998 tentang Persyaratan Teknis Aksesibilitas pada Bangunan Umum dan Lingkungan;
28. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Pengamanan Bahaya Kebakaran pada Bangunan Gedung dan Lingkungan;
29. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 11/KPTS/2000 tentang Ketentuan Teknis Manajemen Penanggulangan Kebakaran di Perkotaan;
30. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 327/KPTS/2002 tentang Penetapan Enam Pedoman Bidang Penataan Ruang;
31. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 11 Tahun 1987 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang;
32. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 7 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Malang Tahun 2001 – 2011;
33. Peraturan Daerah Kota Malang Nomor 15 Tahun 2001 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup.

Dengan Persetujuan

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MALANG

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KOTA MALANG TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN.**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Malang.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Malang.
3. Kepala Daerah adalah Walikota Kota Malang.

4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Malang.
5. Pejabat adalah pegawai yang diberi tugas tertentu di bidang Penyelenggaraan Bangunan.
6. Badan adalah suatu bentuk badan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, badan usaha milik negara atau daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, persekutuan, perkumpulan, firma, kongsi, koperasi, yayasan atau organisasi yang sejenis, lembaga, dana pensiun, bentuk usaha tetap serta bentuk badan usaha lainnya.
7. Bangunan adalah:
 - a. Setiap susunan yang berdiri terletak pada tanah atau bertumpu pada batuan batu landasan, diatas air dengan susunan mana terbentuk sesuatu ruangan yang terbatas seluruhnya atau sebahagiannya;
 - b. Suatu peralasan;
 - c. Suatu serambi, tangga rumah atau trotoar;
 - d. Suatu peralatan persediaan air bersih dan atau gas, tidak termasuk suatu sambungan pada jaringan saluran air minum dan atau jaringan gas;
 - e. Suatu peralatan pembuangan atau penampungan air hujan, air kotor atau air perusahaan;
 - f. Suatu pemasangan pompa dan atau dengan suatu peletakan;
 - g. Suatu pagar atau pemisah dari suatu persil atau sebidang tanah;
 - h. Suatu turap, penahan tanah, jembatan, urung-urung, pasangan dinding dari sesuatu saluran atau sesuatu konstruksi lain semacam itu;
 - i. Suatu pasangan dinding, suatu pasangan kayu, suatu dinding papan atau sesuatu macam dinding lainnya;
 - j. Suatu benda yang terdiri atau bergantung tersendiri, seperti kolom, leufelnya lebih dari 1 m², yang dipasang diluar garis sempadan muka rumah atau di atas sesuatu tempat yang dikunjungi oleh kalayak ramai;
 - k. Papan-papan reklame, alat-alat reklame, bangunan menara (tower) tiang-tiang antena dan tiang-tiang bendera.
8. Bangunan Gedung adalah bangunan yang didirikan atau diletakkan dalam suatu lingkungan sebagian atau seluruhnya berada di atas atau di dalam tanah dan atau air secara tetap yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatan.
9. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun.
10. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun.
11. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun.

12. Bangunan Turutan adalah suatu bangunan yang menjadi turutan dari sesuatu induk bangunan dan terdiri dari beberapa dapur, kakus kamar mandi, garasi, gudang dan sebagainya, kamar pemondokan pelayan-pelayan dan selain dari pada itu paling banyak tiga buah kamar yang diperuntukkan buat didiami bukan oleh pelayan-pelayan.
13. Bangunan Induk adalah bangunan yang mempunyai fungsi dominan dalam suatu persil.
14. Kelayakan Mendirikan Bangunan (KMB) adalah pendirian suatu bangunan dari segi persyaratan administrasi dan teknis telah sesuai dengan peraturan daerah ini untuk dapat direkomendasikan proses ijin mendirikan bangunan.
15. Kelayakan Bangunan (KB) adalah suatu bangunan yang sesuai fungsi, kelas, tipe konstruksi bangunan telah sesuai dengan peraturan dan perundangan yang berlaku serta dari segi ekonomi dan teknis dapat memberikan manfaat, tidak mengganggu lingkungan bagi pemilik, penghuni dan masyarakat.
16. Mendirikan Bangunan ialah:
 - a. Mendirikan, memperbaiki, memperluas, mengubah atau membongkar sesuatu bangunan;
 - b. Melakukan pekerjaan tanah untuk keperluan pekerjaan-pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam angka 7 pasal ini.
17. Baku Tingkat Getaran Mekanik dan Getaran Kejut adalah batas maksimal tingkat getaran mekanik yang diperbolehkan dan usaha atau kegiatan pada media padat sehingga tidak menimbulkan gangguan terhadap kenyamanan dan kesehatan serta keutuhan bangunan.
18. Baku Tingkat Kebisingan adalah batas maksimal tingkat kebisingan yang diperbolehkan dituang ke lingkungan dari usaha atau kegiatan sehingga tidak menimbulkan gangguan kesehatan manusia dan kenyamanan lingkungan.
19. Daerah Hijau Bangunan yang selanjutnya disingkat DHB adalah ruang terbuka pada bangunan yang dimanfaatkan untuk penghijauan.
20. Demolisi adalah kegiatan merobohkan atau membongkar bangunan secara total.
21. Dinding Pembatas adalah dinding yang menjadi pembatas antara bangunan.
22. Dinding Luar adalah suatu dinding bangunan terluar yang bukan merupakan dinding pembatas.
23. Tinggi Bangunan adalah jarak antara garis potong mendatar/horisontal permukaan atap dengan muka bangunan bagian luar dan permukaan lantai denah bawah.
24. Garis Sempadan yang selanjutnya disingkat GS adalah garis batas yang ditetapkan oleh yang berwenang dan tidak boleh dilampaui untuk suatu pendirian bangunan.

25. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB atau Garis Sempadan Pondasi Bangunan terluar adalah merupakan jarak bebas minimum dari bidang-bidang terluar suatu massa bangunan terhadap:
 - a. Batas tepi Daerah Milik Jalan (DAMIJA);
 - b. Batas lahan yang dikuasai;
 - c. Batas tepi sungai/pantai;
 - d. Antar massa bangunan lainnya;
 - e. Rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik, jaringan pipa gas dan sebagainya.
26. Garis Sempadan Pagar yang selanjutnya disingkat GSP adalah garis bagian luar dari pagar persil atau pagar pekarangan.
27. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis bagian luar dari batas tepi Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau Right Of Way (ROW).
28. Garis Sempadan Loteng adalah garis yang dihitung dari tepi jalan berbatasan yang tidak diperkenankan didirikan tingkat bangunan.
29. Garis Sempadan Muka Bangunan adalah garis yang ada pendirian bangunan kearah jalan yang berbatasan, di atas permukaan tanah tidak boleh dilampaui kecuali mengenai pagar-pagar pekarangan.
30. Garis Sempadan Teras adalah garis sisi terluar lantai teras yang sejajar dengan arah jalan di sekeliling bangunan sama dengan setengah lebar DAMIJA dari rencana jalan dikurangi sebanyak-banyaknya 2 (dua) meter dan tidak melewati garis sisi terluar pagar.
31. Pekarangan adalah bagian yang kosong dari sesuatu persil/kaveling/blok peruntukan bangunan yang berisi atau akan diisi bangunan.
32. Halaman Muka adalah sebagian dari sesuatu pekarangan, terletak antara garis sempadan pagar dan garis yang ditarik dua meter di belakang garis sempadan muka rumah, atau jika halaman belakang yang terletak di samping induk rumah itu ditutup garis dari penutup itu.
33. Halaman Belakang adalah sebagian dari sesuatu pekarangan yang bukan halaman muka.
34. Persil adalah suatu petak tanah yang sesuai dengan surat tanah yang bersangkutan dan terdapat dalam surat tanah yang terdapat dalam lingkungan rencana tata kota atau apabila belum ditetapkan rencana perpetakannya, menurut rencana tata ruang dapat digunakan untuk mendirikan bangunan.
35. Rumah adalah bangunan yang terdiri atas ruangan atau gabungan ruangan yang berhubungan satu sama lain yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
36. Kamar adalah suatu ruangan tertutup seluruhnya atau sebagian yang diperuntukkan buat tempat kediaman manusia pada siang atau malam hari.

37. Pagar adalah suatu bangunan pemisah yang dikonstruksi untuk membatasi persil.
38. Teras adalah bagian lantai bangunan, bersifat tambahan yang tidak dibatasi oleh dinding-dinding sebagaimana ruangan tertutup.
39. Tinggi ruang adalah jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan atas lantai sampai permukaan bawah langit-langit dan dalam hal tidak ada langit-langit sampai permukaan bawah dari lantai di atasnya atau sampai permukaan bawah kaso-kaso.
40. Air limbah adalah semua air buangan sisa kegiatan manusia, baik dari rumah tangga, perusahaan dan lain-lain.
41. Sumur Resapan adalah sistem resapan buatan yang dapat menampung air hujan baik dari permukaan air tanah maupun air hujan yang disalurkan melalui atap bangunan, dapat berbentuk sumur, kolam dengan resapan, saluran porous, saluran resapan dan sejenisnya.
42. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun, meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas.
43. Mengubah Bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang sudah ada termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut.
44. Merobohkan Bangunan adalah pekerjaan meniadakan sebagian atau seluruh bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi bangunan dan atau konstruksi.
45. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas lantai dasar bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
46. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah bilangan pokok atas perbandingan antara total luas lantai bangunan dengan luas kapling/pekarangan.
47. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah bilangan pokok atas perbandingan antara luas daerah hijau dengan luas kapling/pekarangan.
48. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka prosentase perbandingan luas tapak basement dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada.
49. Atrium adalah suatu ruang dalam suatu bangunan yang menghubungkan 2 atau lebih tingkat atau lantai, di mana:
 - a. Seluruh atau sebagian ruangnya tertutup pada bagian atasnya oleh lantai atau atap, termasuk struktur atap kaca;
 - b. Termasuk setiap ruang yang berbatasan atau berdekatan tetapi tidak terpisahkan oleh pembatas;
 - c. Tidak termasuk lorong tangga, lorong ramp atau ruang dalam shaft.

50. Lubang Atrium adalah ruang dari suatu atrium yang dikelilingi oleh batas pinggir bukaan lantai atau batas pinggir lantai dan dinding luar.
51. Menara (tower) adalah bangunan yang menjulang tinggi, dengan luas dasar dan luas pada ujung bangunan tidak sama besar dan atau dapat berbentuk prisma tidak beraturan, limas atau kerucut.
52. Penyebutan Tingkat Bangunan adalah menunjukkan jumlah lantai bangunan dikurangi satu.
53. Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial adalah penyerahan seluruh atau sebagian prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial berupa tanah tanpa bangunannya dalam bentuk asset dan atau pengelolaan dan tanggung jawab dari Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan kepada Pemerintah Daerah.
54. Analisis mengenai dampak lingkungan hidup, adalah hasil studi mengenai dampak penting suatu usaha atau kegiatan yang direncanakan terhadap lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan.
55. Ijin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah ijin yang diberikan dalam mendirikan/mengubah bangunan.
56. Ijin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB adalah ijin yang diberikan untuk menggunakan bangunan sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
57. Ijin Penghapusan Bangunan yang selanjutnya disingkat IHB adalah ijin yang diberikan untuk menghapuskan/merobohkan bangunan secara total baik secara fisik maupun secara fungsi sesuai dengan fungsi bangunan yang tertera dalam IMB.
58. Pemeriksaan adalah serangkaian kegiatan untuk mencari, mengumpulkan dan mengolah data dan atau keterangan lainnya dalam rangka pengawasan kepatuhan pemenuhan kewajiban dalam penyelenggaraan bangunan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
59. Penyidik Tindak Pidana dibidang Penyelenggaraan Bangunan adalah serangkaian tindakan yang dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disebut Penyidik untuk mencari serta mengumpulkan bukti yang dengan bukti itu membuat terang tindak pidana dibidang Penyelenggaraan Bangunan yang terjadi serta menemukan tersangkanya.

BAB II

ARSITEKTUR BANGUNAN

Bagian Kesatu

Peruntukan Lokasi

Pasal 2

- (1) Pendirian bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam ketentuan tata ruang dan tata bangunan dari lokasi yang bersangkutan;

- (2) Ketentuan tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditetapkan melalui :
 - a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK);
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP);
 - c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTRKP/RTBL).
- (3) Peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan peruntukan utama, sedangkan peruntukan penunjangnya sebagaimana ditetapkan di dalam ketentuan tata bangunan berdasarkan pertimbangan dinas teknis yang membidangi bangunan;
- (4) Setiap pihak yang memerlukan keterangan atau ketentuan tata ruang dan tata bangunan dapat memperolehnya secara terbuka melalui dinas teknis yang membidangi;
- (5) Keterangan Rencana atau Advise Planning (AP) atau Fatwa Rencana, Rencana Tapak (Site Plan) yang diterbitkan oleh dinas teknis yang membidangi, penerbitannya harus sesuai dengan tanah yang dimiliki berdasarkan surat bukti kepemilikan tanah;
- (6) Dalam penerbitan rencana tapak (site plan) bagi pengembang perumahan dan atau yang lain yang memiliki ijin lokasi ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah;
- (7) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan (5) pasal ini, meliputi keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan, seperti kepadatan bangunan, ketinggian bangunan, garis sempadan bangunan dan lain-lain;
- (8) Dalam hal rencana-rencana tata ruang dan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, Kepala Daerah dapat memberikan keputusan dengan mempertimbangkan terhadap rencana tata ruang dan tata bangunan yang ada;
- (9) Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan gedung dan bangunan yang lain dengan memperhatikan ketentuan sebagai berikut :
 - a. Persetujuan membangun tersebut bersifat sementara sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan tata ruang yang lebih makro, kaidah perencanaan kota dan penataan bangunan;
 - b. Apabila ketentuan yang mengatur tentang RTRWK, RDTRKP dan RTRKP/RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini bagi peruntukan lokasi yang belum ada, maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara;
 - c. Untuk pendirian bangunan yang apabila akan terkena rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, dimana pelaksanaan realisasinya masih belum jelas waktunya,

maka Kepala Daerah dapat memberikan persetujuan membangun bangunan pada lokasi tersebut untuk jangka waktu sementara dan apabila di kemudian hari dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka pemilik bangunan harus membongkar sendiri dengan resiko ditanggung pemilik bangunan.

- (10) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain diatas jalan umum, saluran atau sarana lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
 - b. Tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang maupun barang;
 - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah atau diatas tanah dan atau saluran;
 - d. Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.
- (11) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah tanah yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
 - b. Tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. Tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d. Penghawaan, pencahayaan dan drainase bangunan telah memenuhi persyaratan kesehatan sesuai dengan fungsi bangunan;
 - e. Memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan.
- (12) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain di bawah atau di atas air wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
 - b. Tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan;
 - c. Tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. Tidak menimbulkan pencemaran;
 - e. Telah mempertimbangkan faktor keamanan, kenyamanan, kesehatan, dan aksesibilitas bagi pengguna bangunan.
- (13) Pembangunan bangunan gedung dan atau bangunan yang lain pada daerah Saluran Udara (Transmisi) Tegangan Rendah/Tinggi (SUTR/SUTT) atau jaringan hantaran udara yang lain wajib mendapatkan persetujuan Kepala Daerah dengan memperhatikan ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Tidak bertentangan dengan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini;
 - b. Mendapat pertimbangan teknis dari para ahli terkait.

Bagian Kedua
Fungsi Bangunan
Pasal 3

- (1) Fungsi dan Klasifikasi bangunan merupakan acuan untuk persyaratan teknis bangunan gedung, baik ditinjau dari segi intensitas bangunan, arsitektur dan lingkungan, keselamatan, keamanan, kesehatan, kenyamanan maupun dari segi keserasian bangunan terhadap lingkungannya;
- (2) Penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan yang bersifat sementara harus memperhatikan tingkat permanensi, keamanan, pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran dan sanitasi yang memadai;
- (3) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan;
- (4) Fungsi bangunan dapat dikelompokkan dalam fungsi hunian, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, fungsi khusus dan fungsi campuran;
- (5) Bangunan dengan fungsi hunian meliputi bangunan gedung dengan fungsi utamanya hunian yang merupakan:
 - a. Rumah tinggal tunggal atau rumah tinggal biasa;
 - b. Rumah tinggal deret;
 - c. Rumah tinggal luar biasa atau rumah susun (flat) dan atau condominium;
 - d. Rumah tinggal villa;
 - e. Rumah tinggal asrama;
 - f. Rumah tinggal campuran.
- (6) Bangunan dengan fungsi usaha meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama untuk :
 - a. Bangunan perkantoran : perkantoran pemerintah, perkantoran niaga dan sejenisnya;
 - b. Bangunan perdagangan : pasar, pertokoan, pusat perbelanjaan, mal dan sejenisnya;
 - c. Bangunan perhotelan/penginapan : hotel, motel, hostel, penginapan dan sejenisnya;
 - d. Bangunan industri : industri kecil, industri sedang, industri besar/berat;
 - e. Bangunan Terminal : stasiun kereta, terminal bus, terminal udara, halte bus, pelabuhan laut;
 - f. Bangunan penyimpanan/gudang, gedung tempat parkir dan sejenisnya;
 - g. Bangunan pariwisata tempat rekreasi, bioskop dan sejenisnya.
- (7) Bangunan dengan fungsi umum, sosial dan budaya, meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama untuk:
 - a. Bangunan pendidikan sekolah taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah lanjutan, perguruan tinggi dan pendidikan luar sekolah;
 - b. Bangunan pelayanan kesehatan puskesmas, poliklinik rumah bersalin, rumah sakit kelas A, B, C dan sejenisnya;

- c. Bangunan peribadatan masjid, gereja, pura, kelenteng, vihara dan sejenisnya;
 - d. Bangunan kebudayaan museum, gedung kesenian dan sejenisnya;
 - e. Hall (gedung-gedung) umum atau gedung pertemuan atau lenso, gedung perpustakaan, gedung museum dan pameran seni, gedung konser, gedung pameran, gedung olah raga, stasiun, sirkus dan balai-balai umum;
 - f. Gallery, ruang yang dikelilingi bangunan atau pagar (enclasure) atau panggung (platform), dalam atau di atas mana sejumlah penduduk pada umumnya atau kadang-kadang berkumpul.
- (8) Bangunan dengan fungsi khusus meliputi bangunan gedung dengan fungsi utama yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi atau tingkat resiko bahaya tinggi seperti bangunan kemiliteran, bangunan reaktor dan sejenisnya;
- (9) Dalam suatu persil, kaveling atau blok peruntukan dimungkinkan adanya fungsi campuran (mixed use), sepanjang sesuai dengan peruntukan lokasinya dan standar perencanaan lingkungan yang berlaku;
- (10) Setiap bangunan gedung, selain terdiri dari ruang-ruang dengan fungsi utama, juga dilengkapi dengan ruang fungsi penunjang serta dilengkapi pula dengan instalasi dan kelengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan pokok yang diatur dalam pedoman SKBI.

Bagian Ketiga

Klasifikasi Bangunan

Pasal 4

Klasifikasi bangunan atau bagian dari bangunan ditentukan berdasarkan fungsi, umur, ketinggian dan status yang dimaksudkan di dalam perencanaan, pelaksanaan atau perubahan yang diperlukan pada bangunan:

- a. Klas 1 (satu) merupakan Bangunan Hunian Biasa yang terdiri dari :
 Satu atau lebih bangunan yang merupakan :
 - 1. Klas 1a merupakan bangunan hunian tunggal yang berupa :
 - a. Satu rumah tunggal;
 - b. Satu atau lebih bangunan hunian gandeng yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit town house, villa.
 - 2. Klas 1b merupakan rumah asrama/kost, rumah tamu, hostel atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m² (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 (dua belas) orang secara tetap dan tidak terletak diatas atau dibawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi.

- b. Klas 2 (dua) merupakan Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah, termasuk rumah susun (flat) dan atau kondominium;
- c. Klas 3 (tiga) merupakan Bangunan Hunian diluar bangunan klas 1 (satu) dan 2 (dua), yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:
 - 1. Rumah asrama, rumah tamu, losmen;
 - 2. Bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel;
 - 3. Bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah;
 - 4. Panti untuk orang berumur, cacat atau anak yatim piatu/terlantar;
 - 5. Bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
- d. Klas 4 merupakan Bangunan Hunian Campuran termasuk tempat tinggal yang berada di dalam atau bergabung dengan suatu bangunan klas 5 (lima), 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan) dan 9 (sembilan) merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut dengan posisi letaknya fungsi hunian terletak di atas atau di bawahnya yang menjadi satu kesatuan bangunan (rumah toko/ruko, rumah kantor/rukan untuk per satu unit dengan lebar minimum 5,15 (lima koma lima belas) meter, rumah gudang/rugud, rumah pabrik/rubrik);
- e. Klas 5 (lima) bangunan kantor merupakan Bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi atau usaha komersial diluar bangunan klas 6 (enam), 7 (tujuh), 8 (delapan), dan 9 (sembilan);
- f. Klas 6 (enam) bangunan perdagangan merupakan bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat termasuk:
 - 1. Ruang makan, kafe, restoran;
 - 2. Ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagian bagian dari suatu hotel atau motel;
 - 3. Tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum, tempat mandi umum;
 - 4. Pasar, ruang penjualan, ruang pameran atau bengkel.
- g. Klas 7 (tujuh) Bangunan Penginapan/Gudang merupakan Bangunan Gedung yang dipergunakan penyimpanan, termasuk:
 - 1. Tempat parkir umum;
 - 2. Gudang atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.
- h. Klas 8 (delapan) bangunan Laboratorium/Industri/Pabrik merupakan Bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan;
- i. Klas 9 (sembilan) Bangunan umum merupakan bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:

1. Klas 9a Bangunan Perawatan Kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
 2. Klas 9b Bangunan Pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dan bangunan yang merupakan klas lain.
- j. Klas 10 (sepuluh) merupakan bangunan atau struktur yang bukan hunian:
1. Klas 10a Bangunan Bukan Hunian yang merupakan garasi pribadi, carport atau sejenisnya;
 2. Klas 10b Struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang atau sejenisnya.
- k. Bangunan-bangunan yang tidak diklasifikasikan khusus merupakan Bangunan atau bagian dari bangunan yang tidak termasuk dalam klasifikasi bangunan 1 s/d 10 tersebut, dalam peraturan daerah ini dimaksudkan dengan klasifikasi yang mendekati sesuai peruntukannya;
- l. Bangunan yang penggunaannya insidentil merupakan bagian bangunan yang penggunaannya insidentil dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian bangunan lainnya dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya;
- m. Klasifikasi Jamak Bangunan apabila beberapa bagian dari bangunan harus diklasifikasikan secara terpisah:
1. Bila bagian bangunan yang memiliki fungsi berbeda tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dari suatu tingkat bangunan dan bukan laboratorium, klasifikasinya disamakan dengan klasifikasi bangunan utamanya;
 2. Klas-klas 1a, 1b, 9a, 9b, 10a dan 10b adalah klasifikasi yang terpisah;
 3. Ruang-ruang pengolah, ruang mesin, ruang mesin lift, ruang boiler atau sejenisnya diklasifikasikan sama dengan bagian bangunan dimana ruang tersebut terletak.
- n. Menurut umurnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
1. Bangunan permanen;
 2. Bangunan semi permanen;
 3. Bangunan sementara.
- o. Menurut ketinggiannya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
1. Bangunan bertingkat rendah (satu sampai dengan dua lantai);
 2. Bangunan bertingkat sedang (tiga sampai dengan lima lantai);
 3. Bangunan bertingkat tinggi (enam lantai keatas).
- p. Menurut statusnya, bangunan diklasifikasikan sebagai berikut:
1. Bangunan pemerintah;
 2. Bangunan swasta.

Bagian Keempat
Tipe Kontruksi Bangunan

Pasal 5

Dalam Pedoman mendirikan Bangunan Gedung, bangunan-bangunan dibedakan dalam tipe-tipe kontruksi yang berdasarkan daya tahan terhadap api (kebakaran), ditetapkan sebagai berikut:

1. Tipe I – Konstruksi Rangka Tahan Api;
2. Tipe II – Konstruksi Dinding Pemikul yang terlindung;
3. Tipe III – Konstruksi Biasa/sederhana;
4. Tipe IV – Konstruksi baja/besi tak terlindung;
5. Tipe V – Konstruksi Kayu;
6. Bangunan dengan konstruksi campuran;
7. Konstruksi-konstruksi dari suatu bangunan harus berbentuk sehingga konstruksi-konstruksi itu menurut sifat dan ukuran-ukurannya layak memenuhi syarat-syarat peruntukannya;
8. Sepanjang tidak diatur dalam pasal ini, Kepala Daerah dapat menetapkan ketentuan-ketentuan lebih lanjut guna kepentingan kesehatan dan keamanan umum terutama mengenai pencegahan, pemberantasan penyakit-penyakit menular dan kecelakaan.

Bagian Kelima
Bentuk Bangunan

Pasal 6

Bentuk Bangunan Rumah ditetapkan sebagai berikut :

- a. Rumah besar/mewah adalah bentuk rumah besar, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- b. Rumah sedang/menengah adalah bentuk kediaman sedang, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau kantor;
- c. Rumah kecil/Rumah Sederhana (RS) adalah bentuk rumah kecil, gedung dalam susunan terbuka dengan halaman muka dipergunakan untuk kediaman dan atau usaha rumah tangga;
- d. Rumah kampung/Rumah Sangat Sederhana (RSS) adalah bentuk kampung tertutup, gedung dalam susunan tertutup dengan atau tanpa halaman muka, dipergunakan untuk kediaman atau hunian.

Pasal 7

(1) Luas dan pembatasan tanah untuk lingkungan pemukiman ditetapkan sebagai berikut:

- a. Bentuk rumah besar/mewah 500 m² (lima ratus meter persegi) s/d 2000 m² (dua ribu meter persegi) garis sempadan bangunan lebih besar atau sama dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan Daerah Milik Jalan (DAMIJA) atau Right Of Way (ROW) lebih besar atau sama dengan 18 (delapan belas) meter;

- b. Bentuk rumah sedang/menengah 200 m² (dua ratus meter persegi) s/d 600 m² (enam ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 5 (lima) meter sampai dengan 7,5 (tujuh koma lima) meter dan damija lebih besar atau sama dengan 9 (sembilan) meter;
 - c. Bentuk rumah kecil/Rumah Sederhana (RS) 80 m² (delapan puluh meter persegi) s/d 300 m² (tiga ratus meter persegi) garis sempadan bangunan 3 (tiga) meter sampai dengan 4 (empat) meter dan damija 4 (empat) meter sampai dengan 8 (delapan) meter;
 - d. Bentuk rumah kampung/ Rumah Sangat Sederhana (RSS) antara 50 m² (lima puluh meter persegi) s/d 150 m² (seratus lima puluh meter persegi) garis sempadan bangunan lebih kecil atau sama dengan 2 (dua) meter dan damija lebih kecil atau sama dengan 3 (tiga) meter dan lebih besar atau sama dengan 1 (satu) meter;
 - e. Luas tanah kurang dari 50 m² (lima puluh meter persegi) digolongkan pada huruf d dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan;
 - f. Pada huruf a pasal ini apabila luas tanah lebih besar dari 2.000 m² (dua ribu meter persegi) dan pada huruf b, c dan d pasal ini apabila luas tanahnya melebihi/kurang dari ketentuan tersebut harus ada ijin dari Kepala Daerah.
- (2) Untuk menetapkan bentuk bangunan rumah sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 dan pasal 7 ayat (1) Peraturan Daerah ini setidaknya-tidaknya memenuhi 2 (dua) persyaratan dari ketentuan yang meliputi luas tanah, kapling/persil, garis sempadan bangunan dan damija;
- (3) Lebar dinding muka dan jarak antara gedung dengan batas halaman bagi setiap bangunan diwilayah kawasan cagar budaya, ilmu pengetahuan, dan sejenisnya ditetapkan sebagai berikut:
- a. Rumah besar/mewah, lebar dinding tidak boleh lebih dari 60% (enam puluh persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 4,5 (empat koma lima) meter;
 - b. Rumah sedang/menengah lebar dinding muka tidak boleh lebih 65% (enam puluh lima persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter;
 - c. Toko, lebar dinding muka tidak boleh lebih 100% (seratus persen) dari lebar halaman dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 3 (tiga) meter sampai dengan 6 (enam) meter;
 - d. Perusahaan, lebar dinding muka tidak boleh lebih dari 100% (seratus persen) lebar halaman, dengan ketentuan jarak antara batas halaman dan gedung tanpa loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter dan jika dengan loteng tidak boleh kurang dari 2 (dua) meter sampai dengan 6 (enam) meter;

- e. Bangunan Umum, lebar dinding muka, lebar halaman dapat ditentukan lebih lanjut oleh Kepala Daerah dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.
- (4) Bahwa syarat dari jarak rumah sisis atau gedung tambahan dengan batas halaman tidak melebihi 3 (tiga) meter dan jarak antara gedung utama dengan batas belakang tidak kurang dari 2,5 (dua koma lima) meter kecuali kalau pembangunan sampai dengan batas.

Bagian Keenam
Kepadatan Dan Ketinggian Bangunan

Pasal 8

- (1) Bangunan gedung atau bangunan yang lain yang didirikan harus memenuhi persyaratan kepadatan dan ketinggian bangunan gedung berdasarkan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini;
- (2) Kepadatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini meliputi ketentuan tentang Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang dibedakan dalam tingkatan KDB padat, sedang dan renggang;
- (3) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, meliputi ketentuan tentang Jumlah Lantai Bangunan (JLB) dan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang dibedakan dalam tingkatan KLB tinggi, sedang dan rendah;
- (4) Persyaratan kinerja dari ketentuan kepadatan dan ketinggian bangunan ditentukan oleh:
- a. kemampuannya dalam menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan optimal intensitas pembangunan;
 - b. kemampuannya dalam mencerminkan keserasian bangunan dengan lingkungan;
 - c. kemampuannya dalam menjamin kesehatan dan kenyamanan pengguna serta masyarakat pada umumnya;
- (5) Untuk suatu kawasan atau lingkungan tertentu, seperti kawasan wisata, Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan dan sejenisnya, dengan pertimbangan kepentingan umum harus mendapat ijin dari Kepala Daerah dengan persetujuan Pimpinan Dewan dapat diberikan kelonggaran atau pembatasan terhadap ketentuan kepadatan, ketinggian bangunan dan ketentuan tata bangunan lainnya dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan;
- (6) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini tidak diperbolehkan mengganggu lalu lintas udara.

Pasal 9

- (1) Penetapan besarnya kepadatan dan ketinggian bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal (8) ayat (2) dan (3) Peraturan Daerah ini, ditetapkan dengan memperhatikan perkembangan kota, kebijaksanaan intensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan, serta keseimbangan dan keserasian lingkungan;

- (2) Apabila KDB dan JLB/KLB belum ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini, maka Kepala Daerah dapat menetapkan berdasarkan berbagai pertimbangan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait;
- (3) Ketentuan besarnya KDB dan JLB/KLB dapat diperbaharui sejalan dengan pertimbangan perkembangan kota, kebijaksanaan itensitas pembangunan, daya dukung lahan/lingkungan dan setelah mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait;
- (4) Dengan pertimbangan kepentingan umum dan ketertiban pembangunan, Kepala Daerah dapat menetapkan rencana perpetakan dalam suatu kawasan atau lingkungan dengan persyaratan:
 - a. setiap bangunan yang didirikan harus sesuai dengan rencana perpetakan yang telah diatur di dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini;
 - b. apabila perpetakan tidak ditetapkan, maka KDB dan KLB diperhitungkan berdasarkan luas tanah di belakang garis sempadan jalan (GSJ) yang dimiliki;
 - c. untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilingkungan atau disikukan, untuk memudahkan lalu lintas, maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut tersebut dan luas persil diperhitungkan berdasarkan lebar dan panjangnya;
 - d. penggabungan atau pemecahan perpetakan dimungkinkan dengan ketentuan KDB dan KLB tidak dilampaui dan dengan memperhitungkan keadaan lapangan, keserasian dan keamanan lingkungan serta memenuhi persyaratan teknis yang telah ditetapkan;
 - e. diperbolehkan adanya pemberian dan penerimaan besaran KDB/KLB diantara perpetakan yang berdekatan, dengan tetap menjaga keseimbangan daya dukung lahan dan keserasian lingkungan.
- (5) Bagi perpetakan tanah yang memberikan sebagian luas tanahnya untuk kepentingan umum diperbolehkan adanya kompensasi berupa penambahan besarnya KDB, JLB/KLB;
- (6) Penetapan besarnya KDB, JLB/KLB untuk pembangunan bangunan gedung diatas fasilitas umum harus memperhatikan keserasian, keseimbangan dan persyaratan teknis serta mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait.

Pasal 10

- (1) Perhitungan luas lantai bangunan ditentukan dari jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
- (2) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau yang sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter di atas lantai ruangan tersebut dihitung penuh 100 % (seratus persen);
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau sisi-sisinya dibatasi oleh dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter diatas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen),

selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;

- (4) Cucuran atap (overstek atap) yang melebihi lebar 1,5 (satu koma lima) meter maka luas mendatar kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
- (5) Cucuran atap (overstek atap) untuk penentuan KLB dan Ketinggian Bangunan diperhitungkan dengan ketentuan lebarnya tidak lebih dari 1 (satu) meter;
- (6) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter di atas lantai teras tidak diperhitungkan sebagai luas lantai;
- (7) Luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB, asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya diperhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB;
- (8) Ramp dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen), selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan;
- (9) Dalam perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang GSJ;
- (10) Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Kepala Daerah dengan pertimbangan keamanan, keselamatan, kesehatan dan pendapat teknis para ahli;
- (11) Untuk pembangunan yang berskala kawasan (superblok), diperhitungkan KDB dan KLB adalah dihitung terhadap total seluruh lantai dasar bangunan dan total keseluruhan luas lantai bangunan dalam kawasan tersebut terhadap total keseluruhan luas kawasan;
- (12) Dalam perhitungan ketinggian bangunan apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ketinggian bangunan tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai;
- (13) Mezanine (Loteng tengah pada hotel atau gedung) yang luasnya melebihi 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh;

Bagian Ketujuh

Garis Sempadan Bangunan

Pasal 11

- (1) Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD menentukan garis sempadan jalan, garis sempadan pagar muka bangunan, garis sempadan bangunan muka yang menghadap ke jalan dan garis sempadan sungai;
- (2) Kepala Daerah menentukan garis sempadan belakang bangunan dan garis sempadan pagar belakang, begitu pula garis sempadan saluran umum, jaringan umum dan lapangan umum;

- (3) Dalam kawasan-kawasan bangunan, dimana diperbolehkan adanya beberapa kelas bangunan dan dalam kawasan campuran, untuk tiap-tiap kelas bangunan itu dapat ditetapkan garis-garis sempadan tersendiri;
- (4) Apabila garis sempadan pagar dan atau garis sempadan jalan dengan garis sempadan muka bangunan berimpit atau garis sempadan bangunan sama dengan nol maka muka bangunan harus ditempatkan dengan pinggir mukanya pada garis itu;
- (5) Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD berwenang untuk memberikan pembebasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), sepanjang penempatan belakang tidak mengganggu pandangan umum dan jalan;
- (6) Ketentuan besar kecilnya Garis Sempadan Bangunan dapat diperbaharui dengan memperhatikan perkembangan kota, kepentingan umum, keserasian dengan lingkungan, maupun pertimbangan lain oleh Kepala Daerah dengan mendengarkan pendapat teknis para ahli terkait dan dengan persetujuan pimpinan DPRD.

Pasal 12

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan), tepi sungai, ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai, fungsi jalan dan peruntukan kapling atau kawasan;
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar daerah milik jalan (damija) ditambah 1 (satu) meter dihitung dari tepi jalan/pagar;
- (3) Untuk lebar jalan atau sungai yang kurang dari 5 (lima) meter, letak garis sempadan bangunan ditentukan 2,5 (dua koma lima) meter dihitung dari tepi jalan atau pagar;
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain ditentukan minimal 2 (dua) meter dari batas kapling atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.

Pasal 13

- (1) Dilarang mendirikan sesuatu bangunan dengan tidak memperhatikan garis-garis sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 11 dan pasal 12 Peraturan Daerah ini;
- (2) Dalam pembaharuan seluruhnya dari sesuatu bangunan, maka bagian-bagiannya yang terletak di luar garis sempadan bangunan harus dibongkar;
- (3) Dalam memberikan sesuatu ijin untuk memperbaharui sesuatu bangunan dari sesuatu bangunan cagar budaya yang telah ada atau mendirikan sesuatu bangunan tambahan padanya, maka Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD untuk kepentingan pembangunan yang teratur, dapat menentukan syarat, bahwa bagian-bagian dari bangunan itu yang ada di luar garis sempadan dibongkar asal luas bangunan yang akan dibongkar itu tidak melebihi

separuhnya dari luas bangunan yang akan diperbaharui dan atau ditambahkannya dan tidak melebihi 1/5 (satu per lima) nya dari sisa luasnya bangunan itu seluruhnya setelah diadakan pembaharuan atau penambahan itu, segala sesuatu bilamana perlu dengan pemberian ganti rugi untuk bagian bangunan yang harus dibongkar itu;

- (4) Apabila pada permohonan ijin mendirikan bangunan ternyata dalam, penelitian berakibat dari penetapan garis-garis sempadan ada sebagian tanah persil tempat bangunan dilarang dipergunakan untuk mendirikan bangunan, maka pemohon ijin wajib menyerahkan sebagian tanah tersebut kepada Pemerintah Daerah guna kepentingan umum.

Pasal 14

- (1) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang tidak merangkap menjadi garis sempadan pagar dan untuk garis sempadan belakang tidak berlaku bagi:
- a. Pipa-pipa saluran, jendela-jendela atau tutupan daun jendela dan pintu yang berputar ke luar, papan-papan merk;
 - b. Pinggir-pinggir dinding, plisir-plisir muka bangunan, kuping-kuping atap, kanopi-kanopi dan tangga yang tidak beratap;
 - c. Serambi yang tidak beratap selama letaknya di dalam garis sempadan pagar.
- (2) Larangan untuk melampaui garis sempadan muka bangunan yang merangkap menjadi garis sempadan pagar dan atau garis sempadan jalan tidak berlaku untuk:
- a. Pinggiran pasangan dinding, pilaster-pilaster ambang pintu dan jendela dan pipa-pipa pembuangan air hujan, asal tidak menjulang lebih dari 15 (lima belas) centi meter;
 - b. Plisir-plisir muka bangunan, kuping-kuping atap dan kanopi-kanopi, asal letaknya di lingkungan toko, sekurang-kurangnya 2,25 (dua koma dua lima) meter di atas permukaan jalan yang ada di bawahnya dan tidak menjulang lebih dari lebar trotoar dan tidak mengganggu pemandangan jalan;
 - c. Erker-erker dan beranda-beranda yang terbuka atau tertutup pada loteng-loteng asal lebarnya tidak lebih dari separuhnya dari lebar muka bangunan, tidak menjulang lebih dari 1 meter dan letaknya sekurang-kurangnya 3 (tiga) meter di atas permukaan jalan.
- (3) Kepala Daerah dengan persetujuan pimpinan DPRD dapat memberikan pembebasan antara garis sempadan muka bangunan dan garis sempadan pagar atau jalan untuk mendirikan Pavilyun-pavilyun taman yang terbuka, pergola-pergola dan bangunan-bangunan semacam itu merupakan bagian dari perlengkapan kebun, dalam rangka menambah keindahan pemandangan umum dari halaman muka.

Pasal 15

- (1) Kepala Daerah dengan pertimbangan keselamatan, kesehatan dan kenyamanan dapat menetapkan garis sempadan samping, serta garis sempadan belakang bangunan terhadap

batas persil yang diatur di dalam ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini;

- (2) Untuk bangunan yang digunakan sebagai tempat penyimpanan bahan-bahan/benda-benda yang mudah terbakar dan atau bahan berbahaya maka Kepala Daerah dapat menetapkan syarat-syarat lebih lanjut mengenai jarak-jarak yang harus dipatuhi, diluar ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini;
- (3) Pada kawasan yang intensitas bangunannya padat atau rapat, maka garis sempadan samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
 - a. Bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
 - b. Struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm kearah dalam dari batas pekarangan kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
 - c. Untuk perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan dinding batas bersama dengan bangunan sebelahnya disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri disamping dinding batas terdahulu;
- (4) Pada kawasan yang intensitas bangunannya rendah atau renggang, maka jarak bebas samping dan belakang bangunan harus memenuhi persyaratan :
 - a. Jarak bebas samping dan jarak bebas belakang ditetapkan minimum 4 (empat) meter pada lantai dasar dan pada setiap penambahan lantai/tingkat bangunan, jarak bebas diatasnya ditambah 0,50 (nol koma lima nol) meter dan jarak bebas lantai dibawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 (dua belas koma lima) kecuali untuk bangunan rumah tinggal, dan sedangkan untuk bangunan gudang serta industri dapat diatur tersendiri;
 - b. Sisi bangunan yang didirikan harus mempunyai jarak bebas yang tidak dibangun pada kedua sisi samping kiri dan kanan serta bagian belakang yang berbatasan dengan pekarangan.
- (5) Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun;
- (6) Jarak bebas antara dua bangunan dalam suatu tapak diatur sebagai berikut:
 - a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukaan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas atau lebar jalan sirkulasi manusia dan barang yang tidak terganggu oleh lebar bukaan dari kedua sisi bangunan yang ditetapkan;
 - b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau berlubang, maka jarak antara dinding tersebut minimal satu kali jarak bebas yang ditetapkan;
 - c. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang tertutup yang saling berhadapan, maka jarak dinding terluar minimal setengah kali jarak bebas yang ditetapkan.

Bagian Kedelapan

Jarak Bangunan

Pasal 16

- (1) Apabila tidak didirikan bangunan sampai kepada batas persil, maka jarak antara sesuatu bangunan dan batas persil itu dan jarak dari bangunan-bangunn atau sesuatu induk rumah beserta turutannya yang berada di atas suatu persil diwajibkan mempunyai jarak sekurang-kurangnya 2 (dua) meter;
- (2) Jarak-jarak dari dinding bilik atau bahan-bahan semacam itu yang mudah terbakar, harus sekurang-kurangnya:
 - a. Sampai kepada dinding semacam itu dari sesuatu rumah turutannya dan sampai kepada batas-batas persil : 2,5 (dua koma lima) meter;
 - b. Sampai kepada dinding semacam itu dari bangunan lainnya : 5 (lima) meter.
- (3) Apabila untuk dinding itu sebagian dipergunakan bilik dan bahan-bahan semacam itu yang mudah terbakar dan untuk sebagian lagi bahan-bahan ramuan tahan api, maka ketentuan ini ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah.

Pasal 17

- (1) Apabila tanah tempat bangunan itu tidak cukup memberikan jaminan bagi kesehatan, keamanan para pemakai bangunan yang akan mendirikanannya, maka Kepala Daerah dapat menyatakan tanah itu untuk jangka waktu tertentu berikutnya dan setelah dilakukan evaluasi dapat digunakan untuk mendirikan bangunan-bangunan;
- (2) Persil yang akan diisi bangunan diwajibkan :
 - a. Bersih dari bagian-bagian campuran yang membahayakan dan mengganggu;
 - b. Sumur-sumur dan saluran-saluran jaringan yang tidak dipergunakan lagi ditutup;
 - c. Bangunan-bangunan yang rusak yang ada di atas tanah tempat bangunan itu disingkirkan.
- (3) Pekarangan-pekarangan harus dipersiapkan secara baik dengan tanah, serta diratakan dan supaya air dapat mengalir dari mulai bangunannya dimiringkan dengan lereng.

Pasal 18

- (1) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan;
- (2) Kepala Daerah menetapkan aturan-aturan lebih lanjut mengenai macam letak, jumlah, ukuran-ukuran dan konstruksi dari perlengkapan masuk pekarangan dengan urung-urung yang wajib dibuat di bawahnya;
- (3) Dalam setiap ijin perlengkapan masuk pekarangan dan trotoar yang akan dibuat ditetapkan sesuai dengan ketentuan pada ayat (2) pasal ini.

Paragraf 1

Pendirian Bangunan Berimpit dengan Batas Samping Persil

Pasal 19

- (1) Suatu bangunan beserta turutannya, pengelompokkan, saluran-saluran dan penetapan bentuk dari bagian-bagiannya dan keseluruhannya demikian pula bahan-bahan bangunan dan warna-warna yang akan dipergunakannya, harus memenuhi syarat-syarat keindahan dan kenyamanan yang layak, yang ditetapkan berhubung dengan pemandangan kota yang telah ada dan yang menurut perkiraan akan ada kemudian serta sifat keadaan jalan dan bangunan-bangunan yang berdampingan;
- (2) Pendirian suatu bangunan sampai kepada batas samping dari sesuatu persil, tampak bangunan dari sesuatu bangunan harus bersambungan dengan cara yang serasi pada tampak muka atau dinding pasangan yang telah ada disebelahnya;
- (3) Sesuatu bangunan-bangunan tidak boleh membiarkan tetap adanya sesuatu gangguan terhadap keindahan dari keadaan tempat itu.

Paragraf 2

Pagar Pada Tanah Pekarangan/Persil

Pasal 20

- (1) Dalam hal pemisah berbentuk pagar maka tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 2,5 (dua koma lima) meter di atas permukaan tanah dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2,75 (dua koma tujuh lima) meter di atas permukaan tanah pekarangan;
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang maksimal setinggi 1 (satu) meter diatas permukaan tanah pekarangan;
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah disepanjang jalan-jalan umum tidak diperbolehkan;
- (4) Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 (tiga) meter di atas permukaan tanah dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat tembok maksimal 7 (tujuh) meter dari permukaan tanah atau ditetapkan lebih rendah setelah mempertimbang kenyamanan dan kesehatan lingkungan;
- (5) Antara halaman belakang dan jalur-jalur jaringan umum kota harus diadakan pemagaran pada pemagaran ini tidak boleh diadakan pintu-pintu masuk, kecuali jika jalur-jalur jaringan umum kota direncanakan sebagai jalur jalan belakang untuk umum dapat dibuat pintu-pintu masuk;

- (6) Setiap bangunan yang terpisah dari jalan oleh suatu halaman muka, harus dapat dimasuki dari jalan itu dengan melalui suatu jalan untuk orang atau jalan masuk kendaraan;
- (7) Pendirian bangunan rumah dapat tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas-ruas jalan atau kawasan tertentu dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

Bagian kesembilan

Syarat-Syarat Bangunan dan Luas Denah Bangunan

Paragraf 1

Luas Denah Bangunan

Pasal 21

- (1) Perbandingan luas lantai terhadap luas persil dimaksudkan sebagai perbandingan dari jumlah luas lantai diukur dari permukaan-permukaan dinding bagian luar termasuk jalan-jalan terusan, tetapi tidak termasuk lift, tangga dan permukaan-permukaan yang hanya digunakan untuk pemberhentian kendaraan-kendaraan jika permukaan tersebut terletak dalam bangunan dan atau di bawah bangunan terhadap luas persil;
- (2) Untuk persil-persil sudut bilamana sudut persil tersebut dilengkungkan atau dengan sudut kurang dari 90^0 (sembilan puluh derajat) untuk memudahkan lalu lintas maka lebar dan panjang persil tersebut diukur dari titik pertemuan garis perpanjangan pada sudut itu dan luas persil diperhitungkan dengan lebar dan panjangnya;
- (3) Untuk bangunan Kelas 1 (satu), dan 2 (dua) :
 - a. Luas denah bangunan hanya diperkenankan sebanyak-banyaknya 60% (enam puluh persen) dari pada luas persil yang bersangkutan bagi ketentuan dalam pasal 7 huruf a dan b Peraturan Daerah ini;
 - b. Luas denah bangunan hanya diperbolehkan maksimum 70 % (tujuh puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan bagi ketentuan dalam pasal 7 huruf c dan d Peraturan Daerah ini;
 - c. Bangunan kelas 2, kecuali bangunan rumah susun dan atau kondominium yang didirikan dalam lingkungan bangunan toko atau perdagangan prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil sebanyak-banyaknya 70 % (tujuh puluh persen);
 - d. Dengan tidak mengurangi arti sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c pasal ini, maka seluruh permukaan luas persil dapat digunakan untuk denah bangunan, jika :
 1. Bagian denah bangunan tersebut sama sekali tidak digunakan untuk maksud tidur;
 2. Adanya cahaya alam dan pembaharuan hawa, baik secara alam maupun mekanis, dijamin sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini.

- (4) Dalam hal mendirikan bangunan kelas 3 (tiga) pada bagian yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman harus mempunyai ruang terbuka yang langsung berhubungan dengan udara luar dan tidak beratap, yang:
- Luasnya sekurang-kurangnya 25 (dua puluh lima) m²
 - Dapat ditempatkan pada atap datar.
- (5) Untuk bangunan kelas 4 (empat) luas denah bangunan diperkenankan maksimum 80% (delapan puluh persen) dari luas persil yang bersangkutan berlaku untuk pasal 11 ayat (4), sedangkan untuk diluar dari ketentuan pasal 11 ayat (4) diperkenankan maksimal : 80% (delapan puluh persen) dari luas persil setelah dikurangi luas persil yang terpotong dengan garis sempadan muka bangunan;
- (6) Untuk bangunan-bangunan Kelas 3, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10 prosentase luas denah bangunan terhadap luas persil maksimum 60 % (enam puluh persen);
- (7) Dalam kondisi tertentu dengan pertimbangan untuk kepentingan umum Kepala Daerah dapat menentukan luas denah bangunan dengan mengesampingkan ketentuan pada ayat (6) pasal ini.

Paragraf 2

Tinggi Bangunan

Pasal 22

- (1) Tinggi suatu bangunan pada suatu jalan tidak boleh melebihi 1,50 x jarak antara garis-garis sempadan bangunan yang berhadapan pada jalan yang bersangkutan kecuali bila ditentukan lain dalam Rencana Teknik Ruang Kota;
- (2) Dalam mengukur tinggi bangunan tidak diperhitungkan ruang perlengkapan alat-alat, perlengkapan dekoratif, parapet yang tingginya tidak melebihi 1,00 meter, tiang antena dan :
- Yang lebarnya tidak melebihi $\frac{1}{4}$ (satu per empat) lebar permukaan bangunan kecuali parapet;
 - Tidak disediakan akomodasi dalam bentuk dan waktu apapun;
 - Tidak dipergunakan untuk maksud-maksud advertensi;
 - Tidak menghalangi sudut cahaya yang dibutuhkan oleh jendela-jendela pada bangunan tersebut.
- (3) Bangunan tipe I dan II (konstruksi rangka tahan api/konstruksi dinding pemikul yang terlindung) :
- Untuk bangunan tipe I berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini;
 - Untuk bangunan tipe II tinggi bangunan tidak diperkenankan melebihi $\frac{17}{20}$ (tujuh belas per dua puluh) atau 85% (delapan puluh lima persen) tinggi maksimum yang ditentukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini;

- c. Untuk konstruksi campuran tinggi maksimum dari suatu bangunan diambil tinggi maksimum dari tipe konstruksi yang lebih rendah.
- (4) Tinggi bangunan tipe III, IV dan V tidak diperkenankan melebihi $\frac{2}{3}$ (dua per tiga) dari tinggi maksimum yang ditentukan pada ayat (1) pasal ini dan tidak diperkenankan mempunyai lapisan lantai lebih dari:
- Bangunan tipe III dengan penggunaan kelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, dan 9, jumlah tingkat maksimum 2 (dua);
 - Bangunan tipe IV dengan penggunaan kelas 7 dan 8 jumlah tingkat maksimum 1 (satu);
 - Bangunan tipe V dengan penggunaan kelas 1 dan 2, jumlah tingkat maksimum 2 (dua) dengan penggunaan kelas 8 (ijin khusus dari Kepala Daerah) jumlah tingkat maksimum 1 (satu);
- (5) Jumlah tingkat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a pasal ini tidak termasuk ruang di bawah tanah (basement) yang tinggi langit-langitnya diukur dari permukaan halaman tidak melebihi 1,00 meter;
- (6) Tinggi bangunan masing-masing tipe sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini lantai tingkat yang tinggi-tingginya melebihi 5,00 meter pada penggunaan tiap-tiap kelas, kecuali bangunan kelas 8 dan 9 diperhitungkan sebagai dua tingkat;
- (7) Tinggi bangunan pada lokasi di jalan yang mempunyai garis sempadan bangunan sama dengan 0 (nol) ketentuannya diberlakukan sama dengan ketentuan ayat (1), (2), (3) dan (4) pasal ini dikalikan dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) lebar DAMIJA ditambah 1 (satu);
- (8) Kepala Daerah dapat menentukan syarat-syarat lebih lanjut mengenai tinggi bangunan atau tingkat bangunan dan bangunan bertingkat bagi bangunan yang memerlukan AMDAL.

Paragraf 3

Tinggi Ruang

Pasal 23

- (1) Yang dimaksud dengan ukuran-ukuran sama dengan ukuran bersih;
- (2) Tinggi ruang sama dengan jarak terpendek dalam ruang diukur dari permukaan atas lantai sampai permukaan bawah langit-langit dan dalam hal tidak ada langit-langit sampai permukaan bawah dari lantai di atasnya atau sampai permukaan bawah kaso-kaso;
- (3) Ruang kediaman diartikan setiap ruangan dalam mana seseorang tidur, makan atau melaksanakan pekerjaan-pekerjaan rumah tangga yang lazim atau pekerjaan-pekerjaan sosial lainnya dalam penggunaan bangunan kelas 1, 2, 3 atau 4 kecuali ruang-ruang mandi, kakus, cuci dan seterika, dapur, gang-gang dan ruang-ruang sejenis yang penggunaannya tidak terus menerus;

- (4) Bangunan-bangunan kelas 1, 3 dan bangunan rumah susun, kondominium ukuran luas lantainya sekurang-kurangnya :
- Untuk satu ruangan kediaman 15,00 m²
 - Untuk dua ruangan kediaman 18,00 m²
 - Untuk setiap ruang kediaman selanjutnya ditambah masing-masing dengan 6,00 m²
- (5) Pada bangunan kelas 2, kecuali bangunan rumah susun dan atau kondominium ukuran luas lantai untuk setiap ruang kediaman sekurang-kurangnya 6,00 m² ;
- (6) Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan kelas 1, 2 dan 3 sekurang-kurangnya 2,75 meter kecuali :
- Dalam hal langit-langitnya atau kaso-kasonya miring, sekurang-kurangnya $\frac{1}{2}$ dari luas ruang mempunyai tinggi ruang 2,75 meter dan tinggi ruang selebihnya pada titik terendah tidak kurang dari 2 m;
 - Dalam hal ruang cuci dan kamar mandi atau kantor dapat diperbolehkan sampai sekurang-kurangnya 2,10 m;
- (7) Tinggi ruang minimum pada bangunan-bangunan kelas 4, 5, 6, 7, 8 dan 9 jika langit-langitnya miring dan atau datar maka tinggi rata-ratanya sekurang-kurangnya 3 m :
- Dalam hal langit-langit atau kaso-kasonya miring, sekurang-kurangnya pada bagian terendah 2,50 m;
 - Pada bangunan dengan gangguan asap dan atau bau seperti penggorengan tahu, pengasapan ikan atau daging, pembakaran roti dan lain sebagainya, tinggi ruang tidak boleh kurang dari 3,50 m;
 - Dalam hal luar biasa, Kepala Daerah dapat menentukan tinggi ruang minimum yang lebih besar, bila keadaan menghendaki atau mengharuskan Kepala Daerah dapat menuntut diadakannya pembaharuan udara secara mekanis.
- (8) Tinggi lantai denah :
- Permukaan atas dari lantai denah bawah/lantai dasar/lantai satu yang padat harus ada :
 - Sekurang-kurangnya 15 cm di atas titik perbatasan yang paling tinggi dari pekarangan yang sudah dipersiapkan;
 - Sekurang-kurangnya 25 cm di atas titik yang paling tinggi dari sumbu jalan/as DAMIJA dimuka letak bangunan;
 - Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai maksimal 1,20 m di atas tinggi rata-rata jalan dengan memperhatikan keserasian lingkungan.
 - Kepala Daerah dapat memberi pembebasan dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a pasal ini, jika letaknya lantai-lantai itu akan lebih tinggi dari 60 cm di atas tanah yang ada disekelilingnya, demikian pula untuk tanah-tanah yang miring dalam mendirikan bangunan-bangunan dan dalam hal-hal lainnya yang luar biasa;

- c. Apabila lantai denah bawah tidak ditambah dengan isian, maka tanah yang ada dibawahnya, demikian pula suatu lantai tanah, harus ditempatkan sekurang-kurangnya 15 cm di atas lapangan itu serta dimiringkan supaya air dapat mengalir.

BAB III

KONSTRUKSI / STRUKTUR BANGUNAN

Bagian Pertama

Perhitungan–perhitungan konstruksi/struktur pada umumnya

Pasal 24

- (1) Konstruksi-konstruksi didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan/keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (2) Perhitungan-perhitungan didasarkan atas keadaan yang paling tidak menguntungkan konstruksi, mengenai pembebanan, gaya-gaya, pemindahan gaya-gaya dan tegangan-tegangan;
- (3) Untuk konstruksi-konstruksi sederhana atas pertimbangan dari Kepala Dinas Teknik yang membidangi tidak disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan;
- (4) Beban-beban yang perlu diperhatikan meliputi beban-beban mati termasuk berat sendiri, beban hidup, tekanan angin, gaya-gaya gempa bumi dan tekanan air, tekanan tanah, getaran-getaran (beban dinamis) dan tumbukan-tumbukan yang mungkin timbul;
- (5) Untuk bangunan gedung dengan tinggi bangunan atau jumlah lantainya lebih besar sama dengan 3 (tiga) lantai dan atau bangunan lainnya yang meliputi :
 - a. Tower dari baja/beton;
 - b. Tandon air dengan volume dan tinggi lebih besar sama dengan 5 m³ dan 3 m dari baja/beton;
 - c. Kolam renang dan atau tandon air di dalam tanah dengan kedalaman lebih besar sama dengan 2 (dua) meter;
 - d. Dinding Penahan Tanah dengan tinggi lebih besar sama dengan 2 (dua) meter;
 - e. Struktur bangunan yang lain yang dianggap berbahaya oleh Dinas Teknis atau para ahli yang membidangi bangunan.
- (6) Analisa dan perhitungan struktur bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pasal ini dan bagi bangunan kelas 1 (satu) sampai dengan kelas 10 (sepuluh) sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 Peraturan Daerah ini, wajib dianalisa dan dihitung oleh konstruktor yang sesuai dengan bidang keahliannya berada di dalam kesatuan organisasi berbadan hukum atau Konsultan Perencana dengan dibuktikan memiliki surat ijin usaha Jasa Perencana/Konsultan yang masih berlaku atau konstruktor yang memiliki surat bukti keahlian dalam bidangnya;

- (7) Apabila terjadi keruntuhan dan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pasal ini dan pasal 4 Peraturan Daerah ini, yang diakibatkan oleh kesalahan dalam analisa dan perhitungan struktur dan telah dibuktikan oleh para ahli yang independen secara akademik maka yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Badan Hukum (Konsultan Perencana) atau konstruktor yang melaksanakan;
- (8) Apabila terjadi keruntuhan dan kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) pasal ini dan pasal 4 Peraturan Daerah ini yang diakibatkan oleh kesalahan dalam pelaksanaannya yang tidak sesuai dengan ketentuan ayat (6)dan (7) pasal ini, yang bertanggung jawab sepenuhnya adalah Pelaksana Bangunan atau Kontraktor yang bersangkutan;
- (9) Untuk bentuk bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) huruf d dan e Peraturan Daerah ini bagi rumah tempat tinggal yang berlantai 2 (dua), perhitungan konstruksinya dilakukan oleh dinas yang membidangi bangunan tanpa dipungut biaya.

Bagian Kedua

Tanah Bangunan

Pasal 25

- (1) Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat mewajibkan kepada setiap orang atau Badan yang melaksanakan atau menyuruh melaksanakan pekerjaan-pekerjaan pembangunan penting atau berat, mengadakan pengujian tanah (soil test) sebelumnya untuk menjamin kekokohan landasan dari bangunan termaksud;
- (2) Tanah bangunan harus dimatangkan sebelum mendirikan bangunan.

Bagian Ketiga

Bahan Bangunan dan Syarat-syaratnya

Pasal 26

- (1) Bahan-bahan bangunan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
- (2) Dalam hal keadaan setempat tidak memungkinkan memenuhi ketentuan SKBI sebagaimana di maksud pada ayat (1) pasal ini maka Kepala Daerah atau Pejabat yang ditunjuk dapat menentukan lain;
- (3) Perencanaan konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus harus dilaksanakan oleh ahli struktur yang terkait dalam bidang bahan dan teknologi khusus tersebut;
- (4) Perencanaan konstruksi dengan memperhatikan standar-standar pedoman teknis untuk spesifikasi teknis, tata cara dan metode uji bahan dan teknologi khusus tersebut.

Bagian Keempat

Konstruksi Atap

Pasal 27

- (1) Konstruksi atap harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan secara keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (2) Kemiringan atap harus disesuaikan dengan bahan penutup yang akan digunakan, sehingga tidak akan mengakibatkan bocor;
- (3) Bidang atap harus merupakan bidang yang rata kecuali dikehendaki bentuk-bentuk yang khusus, seperti parabola, kupola dan lain-lain;
- (4) Untuk konstruksi atap yang sederhana untuk kayu bentang kurang dari 12 m (dua belas meter) atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan tidak disyaratkan adanya perhitungan-perhitungan, dan sebaliknya wajib ada perhitungan strukturnya;
- (5) Konstruksi atap bambu harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bambu yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - b. Konstruksi dibuat tertutup dan ujung bambu di sumbat dengan kayu atau seng;
 - c. Jarak-jarak antara kaso-kaso sekurang-kurangnya 10 cm;
 - d. Reng-reng dibuat dari belahan bambu yang dipasang dengan bagian kulitnya disebelah bawah;
- (6) Konstruksi atap kayu harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bahan-bahan dan tegangan-tegangan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan pedoman SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
 - b. Ukuran-ukuran kayu yang digunakan disesuaikan dengan ukuran-ukuran yang dinormalisir.
- (7) Konstruksi atap beton bertulang harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Bahan–bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton;
 - b. Untuk ketentuan-ketentuan yang tidak tercantum dalam spesifikasi bahan bangunan dan pedoman beton berlaku Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk gedung.
- (8) Konstruksi atap baja harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan harus memenuhi ketentuan–ketentuan SKBI mengenai Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung dan SKBI mengenai bahan bangunan;

- b. Untuk sambungan digunakan baut-baut, paku keling atau las yang masing-masing harus memenuhi syarat Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI);
- c. Sudut–sudut pelat pertemuan harus sekurang-kurangnya 2 mm di dalam batang-batang profil;
- d. Untuk batang-batang profil rangkap harus diadakan koppeling baik batang tekan maupun tarik;
- e. Pada satu baris banyaknya paku keling sebanyak-banyaknya 6 (enam) buah.

Bagian Kelima

Langit-langit

Pasal 28

- (1) Langit-langit bambu harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut :
 - a. Jarak antara dinding dan gantungan langit-langit pertama sekurang-kurangnya 10 cm;
 - b. Wajib memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (2) Langit-langit kayu dalam pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
- (3) Langit-langit lembaran serat semen merupakan bahan pelat serat dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
- (4) Langit-langit beton bertulang dalam menggunakan bahan-bahan dan pelaksanaannya sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton;
- (5) Langit-langit baja dalam penggunaannya, bagian-bagian yang akan tertutup dimeni terlebih dahulu untuk mencegah timbulnya karatan;
- (6) Langit-langit aluminium harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan teknis yang telah menjadi standar untuk bahan aluminium untuk langit-langit.

Bagian Keenam

Dinding-dinding

Pasal 29

- (1) Dinding dibuat sehingga dapat memikul berat sendiri, berat angin dan dalam hal merupakan dinding pemikul pula, harus dapat memikul beban-beban di atasnya;
- (2) Dinding di bawah permukaan tanah harus dibuat rapat air;
- (3) Dinding-dinding di kamar mandi dan kakus, dengan ketinggian sekurang-kurangnya 1,50 m di atas permukaan lantai diwajibkan rapat air;
- (4) Dinding-dinding terpisah dari pondasi oleh suatu lapisan rapat air (cement raam) sekurang-kurangnya 15 cm di bawah permukaan tanah sampai 20 cm di atas lantai tersebut;

- (5) Kepala daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat memberi ijin untuk menggunakan suatu lapisan rapat air dengan susunan lain pada lapisan tanah lembab;
- (6) Dinding-dinding harus dibuat tegak lurus betul (dengan unting-unting);
- (7) Kekuatan adukan perekat yang digunakan setidaknya-tidaknya sama dengan kekuatan batunya sendiri;
- (8) Persyaratan bahan-bahan yang digunakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
- (9) Di atas lubang dengan panjang horizontal lebih besar sama dengan 1,50 m dalam dinding, diberi balok latei dari beton bertulang, baja atau kayu awet;
- (10) Dinding dinding pasangan batu buatan harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Batu-batu buatan yang digunakan memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - b. Batu batu harus dicuci dan atau direndam sebelum digunakan kecuali batako (campuran satu kapur dengan 5 atau 6 tras);
 - c. Batu batu berongga tidak boleh digunakan untuk dinding pemikul kecuali untuk bangunan bangunan satu tingkat;
 - d. Adukan perekat untuk pasangan dinding batako sekurang kurangnya harus mempunyai kekuatan yang sama dengan batunya seperti adukan 1 kapur : 5 atau 6 tras untuk daerah gempa 6, atau $\frac{1}{4}$ PC : 1 KP : 5 tras untuk daerah gempa lainnya;
 - e. Dinding-dinding pemisah atau pengisi yang tidak memikul beban kecuali berat sendiri dengan atau tanpa beban angin, dapat dibuat dari tebal $\frac{1}{2}$ batu (tebal 1 batu = sekurang-kurangnya 22 cm), jika luasnya tidak melebihi 12 m² untuk dinding dalam dan tidak melebihi 6 m² untuk dinding pekarangan;
 - f. Siar-siarnya harus mempunyai tebal rata-rata 1 cm dengan penyimpangan sebanyak-banyaknya 0,2 cm;
 - g. Tebal-tebal dinding sekurang-kurangnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi;
 - h. Dalam hal dinding tembokan digunakan sebagai dinding pengisi pada rangka lain maka dinding harus diberi jangkar-jangkar untuk memperoleh suatu kesatuan yang kokoh;
 - i. Siar-siar tegak tidak boleh merupakan suatu garis lurus menerus.
- (11) Dinding batu alam berlaku ketentuan-ketentuan spesifikasi bahan bangunan;
- (12) Dinding beton bertulang berlaku ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan, SKBI mengenai beton dan Petunjuk Perencanaan Struktur Beton Bertulang biasa dan struktur Dinding Bertulang untuk Rumah dan Gedung;

- (13) Dinding-dinding bambu atau kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Dalam hal dipergunakan dinding rangka bambu, maka harus diadakan persiapan cukup;
 - b. Kayunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
 - c. Selanjutnya untuk kedua-duanya berlaku ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (14) Dinding kaca memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Bahan kacanya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI bahan bangunan;
 - b. Lis-lisnya harus dibuat sehingga kaca masih dapat mengembang dan menyusut tanpa terjadi retakan-retakan dan pecah;
 - c. Sponingnya harus dimeni.

Bagian Ketujuh

L a n t a i

Pasal 30

- (1) Lantai-lantai cukup kuat untuk menahan beban-beban yang akan timbul dan harus diperhatikan lendutannya;
- (2) Syarat-syarat lantai bambu atau kayu harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Lantai-lantai bambu atau kayu yang merupakan lantai yang tidak dapat dijamin kerapatannya sekurang-kurangnya 60 (enam puluh) cm di atas permukaan tanah dan ruang dibawahnya mempunyai aliran udara yang baik;
 - b. Dalam hal dipergunakan papan-papan lantai setebal 2 (dua) cm, maka jarak antara balok-balok anak tidak boleh lebih dari 0,75 (nol koma tujuh lima) meter;
 - c. Balok-balok lantai yang masuk ke dalam pasangan tembok harus dimeni dahulu.
- (3) Syarat-syarat lantai beton atau beton bertulang sebagai berikut:
- a. Bahan-bahan dan tegangan-tegangan yang digunakan sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton;
 - b. Untuk lantai beton biasa harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai beton;
 - c. Lantai beton biasa yang sekunder yang diletakkan langsung di atas tanah diberi lapisan pasir dibawahnya dengan tebal sekurang-kurangnya 5 (lima) cm;
 - d. Di dalam pelat-pelat beton bertulang yang lebih tebal dari 25 (dua puluh lima) cm selalu digunakan tulang rangkap kecuali pada pelat-pelat kolom;
 - e. Dalam hal lendutan dari suatu bagian konstruksi beton bertulang akan besar, maka bagian konstruksi tersebut harus diberi lendutan ke arah yang berlawanan atau wajib memenuhi syarat yang diijinkan dari perhitungan lendutan.

(4) Syarat-syarat lantai baja sebagai berikut:

- a. Bahan-bahan yang digunakan harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai spesifikasi bahan bangunan dan Pedoman Perencana Bangunan Baja;
- b. Tebal pelat-pelatnya harus dibuat sehingga tidak akan melendut terlalu besar;
- c. Sambungan-sambungannya harus rapat betul dan bagian-bagian yang tertutup dimeni atau dilabur dengan bahan lain.

Bagian kedelapan

Kolom-kolom

Pasal 31

(1) Kolom-kolom harus cukup kuat untuk menahan berat sendiri, gaya-gaya dan momen-momen yang diakibatkan oleh konstruksi-konstruksi yang dipikul;

(2) Syarat-syarat kolom-kolom bambu atau kayu sebagai berikut:

- a. Pada umumnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
- b. Penyimpangan dari ketentuan-ketentuan tersebut dapat dilakukan atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan.

(3) Syarat-syarat kolom-kolom Pasangan batu sebagai berikut:

- a. Batu-batunya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
- b. Adukan-adukan pasangan yang digunakan sekurang-kurangnya mempunyai kekuatan yang sama dengan adukan 1 KP : 1 SM : 3 PS.

(4) Syarat-syarat kolom-kolom Beton Bertulang sebagai berikut:

- a. Kolom-kolom beton bertulang yang dicor setempat sekurang-kurangnya mempunyai tebal 15 (lima belas) cm;
- b. Untuk kolom pengaku tebalnya dapat menyimpang dari ketentuan-ketentuan tersebut di atas, atas pertimbangan Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan;
- c. Selimut beton bertulang sekurang-kurangnya 15 (lima belas) mm;
- d. Kolom beton bertulang harus mempunyai sekurang-kurangnya 4 (empat) tulangan utama, masing-masing satu ditiap sudut;
- e. Jarak sengkang (beugel) sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) dan sebesar-besarnya 20 cm (dua puluh senti meter);
- f. Diameter tulangan utama sekurang-kurangnya 10 mm;
- g. Diameter sengkang (beugel) sekurang-kurangnya setengah kali diameter tulangan utama dan tidak kurang dari 6 mm;
- h. Selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton.

(5) Syarat-syarat kolom-kolom baja sebagai berikut:

- a. Kolom-kolom baja harus mempunyai kelangsingan lebih kecil dari 150 (seratus lima puluh);
- b. Kolom-kolom baja harus dibuat dari profil tunggal maupun tersusun yang mempunyai minimum 2 (dua) sumbu simetris;
- c. Sambungan antara kolom pada bangunan bertingkat tidak boleh dilakukan pada tempat pertemuan antara balok dengan kolom dan harus mempunyai kekuatan minimum sama dengan kolom:
 - 1) sambungan dengan las menggunakan las listrik;
 - 2) sambungan dengan baut harus menggunakan baut mutu tinggi.
- d. Penggunaan profil baja tipis yang dibentuk dingin (cold form lightgange steel) harus berdasarkan perhitungan-perhitungan yang memenuhi syarat kekakuan dan kekuatan;
- e. Ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja (SKBI).

Bagian Kesembilan

P o n d a s i

Pasal 32

- (1) Pondasi bangunan harus diperhitungkan dan dapat dipertanggungjawabkan secara akademis sehingga dapat menjamin kestabilan bangunan terhadap berat sendiri, beban hidup dan gaya-gaya luar seperti tekanan angin, gempa bumi dan lain-lain;
- (2) Pondasi bangunan tidak boleh turun setempat;
- (3) Pondasi bangunan tidak boleh turun merata lebih dari yang ditentukan oleh masing-masing jenis bangunan;
- (4) Macam-macam pondasi ditentukan oleh beratnya bangunan dan keadaan tanah pada dasar dan sekeliling bangunan;
- (5) Dalam hal miringnya tanah bangunan lebih besar dari 10% (sepuluh persen), maka pondasi bangunan harus dibuat rata atau merupakan tangga dengan bagian atas dan bawah pondasi yang datar;
- (6) Dalamnya pondasi ditentukan oleh dalamnya tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat;
- (7) Syarat-syarat pondasi langsung:
 - a. Dalam pondasi dibuat sehingga dalamnya terletak di atas tanah padat dengan daya dukung yang cukup kuat dan di bawah lapisan-lapisan tanah yang masih banyak dipengaruhi oleh iklim;

- b. Pondasi tersebut dapat dibuat dari pasangan batu, beton/beton bertulang atau gabungan baja dengan beton bertulang;
- c. Pondasi dinding harus dibuat sekurang-kurangnya 5 (lima) cm lebih tebal dari tebal dindingnya;
- d. Selanjutnya memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton

(8) Syarat-syarat pondasi tiang:

- a. Dalam hal lapisan tanah dengan daya dukung yang cukup kuat yang terletak jauh di bawah permukaan tanah maka harus digunakan pondasi tiang;
- b. Tiang-tiang pondasi dapat dari kayu, beton bertulang, baja atau beton pratekan;
- c. Jumlah tiang-tiang sekurang-kurangnya tiga buah;
- d. Jarak dari pusat tiang ke pusat tiang sekurang-kurangnya 2,5 (dua koma lima) kali diameter tiang;
- e. Beban tiang-tiang tidak boleh melebihi daya dukungnya;
- f. Dalam hal digunakan tiang-tiang pancang maka harus dijaga supaya kepala dan ujung tiang jangan sampai rusak;
- g. Untuk tiang-tiang kayu, jarak antara tiang-tiang sekurang-kurangnya 2,5 kali diameter dan harus lebih besar dari 60 cm (enam puluh sentimeter);
- h. Tiang-tiang dari beton bertulang, beton pratekan yang dibuat dahulu cukup kuat untuk diangkat dan dikerjakan;
- i. Panjang tiang tidak boleh lebih dari 45 (empat puluh lima) kali diameter;
- j. Jarak dari tepi pelat ke tengah-tengah tiang sekurang-kurangnya harus 1,2 (satu koma dua) kali diameter tiang;
- k. Dalam hal digunakan tiang tiang baja harus diadakan persiapan terhadap karatan.

Bagian Kesepuluh

C e r o b o n g

Pasal 33

Syarat-syarat pembuatan cerobong sebagai berikut:

1. Tiap-tiap cerobong harus mempunyai tarikan angin yang sesuai dengan tujuannya, dalam hal tarikan angin tidak cukup, maka digunakan kipas atau alat sejenis;
2. Konstruksi cerobong dibuat sedemikian rupa sehingga menjamin kestabilan;
3. Cerobong-cerobong harus dibuat dari dinding pasangan padat, beton bertulang, baja atau keramik;
4. Tebal cerobong yang dibuat dari dinding pasangan padat sekurang-kurangnya 10 cm;
5. Tiap-tiap cerobong sekurang-kurangnya 60 cm lebih tinggi dari bagian bangunan yang tertinggi di sekitarnya dalam jarak 3 m, kecuali dalam hal digunakan tarikan secara mekanis yang disetujui oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan;

6. Sambungan antara cerobong dan atap dibuat sehingga tidak akan mengakibatkan bocor;
7. Dalam hal cerobong dibuat dari pasangan batu, batu alam atau beton tanpa besi penguat, tingginya yang menonjol tidak boleh lebih dari 90 cm;
8. Cerobong yang dibuat dari pipa baja harus berada sekurang-kurangnya 15 cm dari konstruksi kayu;
9. Bagian-bagian cerobong yang berada dalam dinding di dalam rumah harus dibuat dari beton, batu buatan, batu alam dengan tebal lebih besar dari 25 cm dan dalam hal terakhir di plester dengan adukan semen;
10. Sambungan-sambungan cerobong rapat udara.

Bagian Kesebelas
Pembuangan Air (Drainase)
Pasal 34

- (1) Pendirian bangunan semua kelas, apabila bagian depan/belakang persil yang bersangkutan berbatasan dengan jalan dan belum terdapat jaringan saluran kota/drainase kota, maka diwajibkan kepada pemilik untuk membangun saluran pada perbatasan bagian depan/belakang/samping persil tersebut;
- (2) Untuk saluran air hujan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Setiap pekarangan dilengkapi dengan sistem pembuangan air hujan;
 - b. Saluran-saluran pembuangan air hujan harus mempunyai kapasitas tampung yang cukup besar dan direncanakan berdasarkan frekuensi intensitas curah hujan 2 tahunan dan daya resap tanah;
 - c. Saluran pembuangan air hujan dapat merupakan saluran terbuka atau saluran tertutup;
 - d. Kemiringan saluran sekurang-kurangnya 2%, sehingga dapat mengalirkan seluruh air hujan dengan baik agar bebas dari genangan air;
 - e. Air hujan yang jatuh di atas atap harus segera dapat disalurkan ke saluran di atas permukaan tanah dengan pipa-pipa atau lain dengan jarak antara sebesar-besarnya 25 m;
 - f. Pemasangan dan peletakan pipa-pipa dibuat sehingga tidak akan mengurangi kekuatan dan kekokohan bangunan;
 - g. Pipa-pipa saluran tidak diperkenankan dimasukkan ke dalam lubang-lubang lift;
 - h. Bagian-bagian pipa harus dicegah dari bahaya karatan;
 - i. Saluran-saluran selanjutnya harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan.
- (3) Untuk saluran air limbah rumah tangga harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bahan saluran harus sesuai dengan penggunaannya dan sifat bahan yang hendak disalurkan;

- b. Selanjutnya harus dipenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan;
 - c. Tempat pembuangan tidak boleh langsung menghadap jalan;
 - d. Selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan dalam pedoman plumbing Indonesia.
- (4) Pada setiap pembangunan bangunan atau bangunan gedung wajib melengkapi dan atau membuat sumur resapan;
- (5) Bentuk struktur sumur resapan berbentuk bulat/lingkaran atau empat persegi panjang, dibuat dari beton-beton bertulang, pasangan bata atau tanah dan di dalamnya diisi dengan batu kali, ijuk, geotekstil, batu bata, arang dan lain-lain yang dapat meresapkan air;
- (6) Jenis-jenis sumur resapan sebagai berikut:
- a. Untuk bangunan gedung/rumah bertalang:
 - 1. Sumur resapan air hujan dengan dinding pasangan batu;
 - 2. Sumur resapan air hujan dengan dinding beton pracetak/precast (reinforced concrete pipe).
 - b. Untuk bangunan gedung/rumah tidak bertalang harus ada saluran penghantar menuju sumur resapan:
 - 1. Sumur resapan air hujan dari pasangan batu yang diisi dengan batu-batuan;
 - 2. Sumur resapan air hujan dengan dinding beton pracetak/precast (reinforced concrete pipe);
 - 3. Sumur resapan air hujan dengan dinding pasangan batu bata.
- (7) Sumur resapan dapat ditempatkan di seluruh daerah pekarangan dengan ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
- a. Air yang masuk ke dalam sumur resapan adalah air hujan dan air yang tidak mengandung bahan pencemar;
 - b. Tidak mengganggu kekuatan bangunan di sekitarnya;
 - c. Jauh dari Septic tank dan dari batas pekarangan;
 - d. Tidak dibangun pada daerah dengan air tanah tinggi atau kecuali untuk maksud maksud memperbaiki kualitas air tanah, termasuk akibat perembesan air asin;
 - e. Pada daerah yang labil/mudah longsor atau terjal (kemiringan lebih dari 1 : 2) pada lokasi timbunan sampah dan atau tanah yang mengandung bahan pencemar;
 - f. Sumur resapan digali sampai pada lapisan tanah berpasir atau maksimal 2 m di bawah permukaan air tanah atau kedalaman rencana dari volume yang ditetapkan pada tabel berikut:

No	Luas Lahan Pekarangan (m ²)	Volume (V1) m ³	Volume (V2) m ³
1.	50 – 100	1,30 – 2,59	2,10 – 4,09
2.	101 – 150	2,60 – 4,10	4,10 – 7,90
3.	151 – 200	3,90 – 6,20	6,20 – 11,90

4.	201 – 300	5,20 – 8,20	8,20 – 11,90
5.	301 – 400	7,80 – 12,30	12,30 – 23,40
6.	401 – 500	10,40 – 16,40	16,40 – 31,60
7.	501 – 600	13,00 – 20,50	20,50 – 39,60
8.	601 – 700	15,60 – 24,60	24,60 – 47,40
9.	701 – 800	18,20 – 28,70	28,70 – 55,30
10	801 – 900	20,80 – 32,80	32,80 – 63,20
11	901 – 1000	23,40 – 36,80	36,80 – 71,10
12	1001 – 1100	26,00 – 41,00	41,60 – 79,00
13	Di atas 1100 setiap penambahan per 100 m ²	+ 2,59	+ 4,99

V1 = Volume sumur resapan yang mempunyai saluran/drainase sebagai pelimpah

V2 = Volume sumur resapan tanpa saluran/drainase sebagai pelimpah

- (8) Diameter atau luas penampang sumur resapan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf f pasal ini minimal 0,80 m atau 0,80 m² ;
- (9) Air limbah dari rumah sakit, pabrik/industri (industrial waste water) wajib melengkapi dan atau membuat sistem pembuangan air limbah yang terdiri dari :
- a. Pengumpulan air limbah (collection works);
 - b. Pengolahan air limbah (treatment works);
 - c. Pembuangan air limbah (outfill/disposal works).
- (10) Untuk menetapkan tingkat/derajat pengolahan air limbah yang dibutuhkan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) pasal ini, perlu dipertimbangkan pengaruh dari berbagai polutan (bahan pencemar) terhadap lingkungan tempat air limbah akan dibuang, wajib memenuhi persyaratan berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku;
- (11) Dilarang memperkecil atau memperbesar volume debit kapasitas saluran umum (Drainase Kota) dan atau menutup saluran umum (Drainase Kota) tanpa seijin Kepala Daerah, kecuali untuk kepentingan jalan keluar dan masuk ke persil;
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperkecil atau memperbesar serta penutupan saluran diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah;
- (13) Pembuatan Septic Tank sebagai prasarana kelengkapan suatu bangunan harus dibuat konstruksi yang kedap air;
- (14) Bagi pembangunan perumahan yang dilakukan oleh Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan dapat membuat bangunan sebagai prasarana dan sarana pengolahan tinja dan limbah rumah tangga serta pengolahan sampah sendiri;

(15) Bagi Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan yang membangun prasarana dan sarana pengolahan tinja dan limbah rumah tangga atau pengolahan sampah sendiri sebagaimana dimaksud dalam ayat (14) pasal ini dapat diberikan pengurangan biaya retribusi Ijin Mendirikan Bangunan sesuai ketentuan yang berlaku.

Bagian Keduabelas

L i f t

Pasal 35

Ketentuan pemasangan lift sebagai berikut :

1. Kabel-kabel harus memenuhi syarat-syarat yang berlaku;
2. Diameternya harus sekurang-kurangnya 12 mm;
3. Banyaknya kabel harus lebih dari tiga buah (dua buah kalau dipakai sistem lilitan drum);
4. Balok pemikul lift harus dibuat dari rangka baja atau beton bertulang;
5. Rel liftnya harus dari baja;
6. Ruang liftnya harus dari bahan tahan api;
7. Ruang liftnya harus tertutup sehingga penumpang tidak dapat memegang barang-barang di luar;
8. Ruang liftnya harus diberi lubang dari mana penumpang dapat ditolong dalam keadaan darurat;
9. Daya muatnya ditetapkan dan tidak boleh dilampaui;
10. Lubang masuk ke dalam lift tidak boleh lebih dari satu;
11. Dinding lubang dibuat dari bahan tahan api;
12. Jarak antara tepi lantai dan tepi ruang lift pada pintu masuk harus lebih kecil dari 4 cm (empat senti meter);
13. Tiap lift mempunyai motor pengangkat dan kontrol sendiri;
14. Lift hanya boleh dapat bergerak apabila pintunya dalam keadaan tertutup;
15. Lubang lift tidak boleh merupakan suatu cerobong di mana terdapat suatu tarikan atau isapan udara;
16. Lift untuk manusia memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. Berangkat dan berhentinya lift harus tanpa sentuhan yang kurang menyenangkan penumpang;
 - b. Waktu menunggu (interval) tidak boleh terlalu lama;
 - c. Kecepatan yang umum adalah sebagai berikut :
 - 1) 4 sampai dengan 10 tingkat kecepatan : 60 – 150 m/menit;
 - 2) 10 sampai dengan 15 tingkat kecepatan : 180 -210 m/menit;
 - 3) 15 sampai dengan 20 tingkat kecepatan : 210 – 240 m/menit;
 - 4) 20 sampai dengan 50 tingkat kecepatan : 360 – 450 m/menit;
 - 5) lebih dari 50 tingkat kecepatan : 360 – 450 m/menit;

- 6) Rumah Sakit : 150 – 210 m/menit;
 - 7) Rumah tinggal : 60 m/menit untuk 6 tingkat dari 50 –75 kesatuan.
17. Lift untuk barang-barang ketentuan sebagai berikut:
- a. Kecepatan umum 22,5; 30; 45 dan 60 m/menit;
 - b. Untuk lift-lift 5 ton kecepatan pada umumnya 22,5 m/menit;
 - c. Kecepatan yang digunakan sebagai berikut:
 - 1) 2 sampai 3 tingkat kecepatan 30 m/menit;
 - 2) 4 sampai 5 tingkat kecepatan 45 m/menit;
 - 3) 6 sampai 10 tingkat kecepatan 60 m/menit.

Bagian Ketigabelas

Konstruksi Kayu

Pasal 36

- (1) Konstruksi kayu harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (2) Sambungan-sambungan yang kena hujan angin harus dibuat sehingga kemasukan air dihindari;
- (3) Pemeliharaan diperhatikan terutama terhadap serangan-serangan bubuk dengan jalan memeni atau mengecat;
- (4) Bagian-bagian kayu yang akan tertutup atau menumpang atau masuk dalam pasangan dinding atau beton dimeni dahulu;
- (5) Balok-balok di atas tembok atau beton harus mempunyai tumpuan $\frac{3}{4}$ (tiga per empat) dari tinggi balok dengan sekurang-kurangnya 11 cm (sebelas senti meter);
- (6) Balok-balok di atas pasangan dinding harus diberi blok beton yang cukup besar di bawahnya;
- (7) Konstruksi selanjutnya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai perencanaan konstruksi kayu untuk rumah dan gedung;
- (8) Perencanaan konstruksi kayu harus memenuhi standar:
 - a. Tata cara perencanaan Konstruksi Kayu untuk Bangunan Gedung;
 - b. Tata cara/pedoman lain yang masih terkait dalam perencanaan konstruksi kayu;
 - c. Tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi kayu;
 - d. Tata cara pengecatan kayu untuk rumah dan gedung, SNI 2407.

Bagian Keempatbelas

Konstruksi Bambu

Pasal 37

- (1) Bambu yang digunakan harus cukup tua umurnya;
- (2) Sambungan-sambungan harus dilakukan dengan tali ijuk pen-pen bambu atau kombinasi.

Bagian Kelimabelas

Konstruksi Beton Bertulang

Pasal 38

- (1) Konstruksi beton bertulang harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
- (2) Bahan-bahan, tegangan-tegangan dan pelaksanaannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan SKBI mengenai beton;
- (3) Perencanaan konstruksi beton harus memenuhi standar-standar teknis yang berlaku seperti :
 - a. Tata Cara Perhitungan Struktur beton untuk Bangunan Gedung, SNI – 2847;
 - b. Tata Cara Perencanaan Dinding Struktur Pasangan Blok Beton Berongga Bertulang untuk Bangunan Rumah dan Gedung, SNI – 3430;
 - c. Tata Cara Pelaksanaan Mendirikan Bangunan Gedung, SNI – 1728;
 - d. Tata Cara Perencanaan Beton dan Struktur Dinding Bertulang untuk Rumah dan Gedung, SNI – 1734;
 - e. Tata Cara Pembuatan Rencana Campuran Beton Normal, SNI – 2834;
 - f. Tata Cara Pengadukan dan Pengecoran Beton, SNI – 3976;
 - g. Tata Cara Rencana Pembuatan Campuran Beton Ringan dengan Agregat Ringan, SNI – 3449.

Bagian Keenambelas

Konstruksi Baja

Pasal 39

Ketentuan pemasangan konstruksi baja sebagai berikut:

1. Konstruksi baja harus didasarkan atas perhitungan-perhitungan yang dilakukan dengan keilmuan atau keahlian dan dikerjakan dengan teliti dan atau percobaan-percobaan yang dapat dipertanggungjawabkan;
2. Bahan-bahan, tegangan-tegangan, bentuk dan ukurannya harus memenuhi ketentuan-ketentuan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi bangunan;
3. Bahaya tekuk wajib diperhatikan selain bahaya lipat, kip dan lain-lain;

4. Lendutan harus diperhatikan dan dalam hal lendutan itu besar, maka harus diberi lendutan yang berlawanan arah (zeeg);
5. Pada kuda-kuda baja di atas dinding, harus diberi jangkar dan pelat baja;
6. Bagian-bagian yang ada kemungkinan karatan harus dimeni dan atau dicat anti karat;
7. Baja bangunan dibersihkan dahulu dari karatan sebelum digunakan, pembersihan dapat dilakukan secara mekanis;
8. Perubahan-perubahan profil secara tiba-tiba harus dihindarkan;
9. Pembengkokan baja siku hanya diperbolehkan setelah dipanasi sampai warna merah muda;
10. Lubang-lubang untuk baut-baut ulir dan paku keling pada konstruksi-konstruksi yang akan memikul beban dinamis tidak boleh di pons;
11. Pada perletakan balok profil langsung diatas dinding, tegangan pada dinding tidak boleh melebihi 0,5 dari tegangan tekan yang diijinkan untuk bahan dinding;
12. Di bawah balok profil sekurang-kurangnya harus diberi lapisan adukan kuat setebal sekurang-kurangnya 1 cm yang berakhir sekurang-kurangnya 3 cm (tiga senti meter) dari tepi dinding;
13. Panjang tumpuan $l = 0,5 h + 15$ cm (lima belas senti meter) dengan maksimum;
14. Balok-balok profil yang masuk ke dalam dinding harus diberi jangkar;
15. Pada konstruksi dengan profil rangkap harus diadakan koppeling untuk batang tekan maupun batang tarik;
16. Pekerjaan las harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pekerjaan las dalam bangunan-bangunan baja direncanakan, dihitung dan dilaksanakan menurut syarat-syarat yang berlaku dalam Pedoman Perencanaan Baja untuk Gedung (SKBI);
 - b. Pajang bersih las-las sudut sekurang-kurangnya 40 mm (empat puluh mili meter);
 - c. Tebal las sudut tidak boleh lebih dari $\frac{1}{2}t \sqrt{2}$, dimana t adalah tebal terkecil pelat yang dilas;
 - d. Lebarnya jalur yang tinggal, di antara dan di tepi las-las sela berjumlah sekurang-kurangnya 3 (tiga) kali tebal pelat;
 - e. Las antogeen (acetyleen – zat asam) hanya digunakan untuk pelat-pelat dan pipa-pipa tipis dan untuk panjang yang kecil. Untuk penyambungan elemen-elemen struktur digunakan las listrik;
 - f. Ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
17. Pekerjaan Paku Keling memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
 - a. Pada sambungan paku keling pada pelat pertemuan, jarakantara paku-paku keling sekurang-kurangnya 2,5 d dengan maksimum 7 d atau 14 kali tebal pelat terkecil;
 - b. Jarak tepi ke pusat keling sekurang-kurangnya 1,5 d dan maksimum 3 d atau 6 kali tebal pelat terkecil;

- c. Pengelasan harus dibuat sehingga lubang diisi rapat dengan paku keling;
 - d. Untuk sambungan sekurang-kurangnya digunakan 2 buah paku keling;
 - e. Diameter paku keling minimum 10 mm;
 - f. Lubang paku keling harus dibuat dengan cara pengeboran;
 - g. Ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
18. Baut-baut harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
- a. Untuk konstruksi sementara dapat digunakan baut-baut ulir whitworth dengan ukuran terkecil 12 mm;
 - b. Jarak-jarak pemasangan baut sesuai dengan pekerjaan paku keling;
 - c. Lubang-lubangnya pas betul dengan kelonggaran sebesar-besarnya 1,0 mm untuk baut biasa dan 2,0 mm untuk baut mutu tinggi;
 - d. Pembuatan-pembuatan lubang-lubang baut harus dilakukan dengan pengeboran;
 - e. Ketentuan-ketentuan yang lebih terinci harus memenuhi Pedoman Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung (SKBI).
19. Perencanaan konstruksi baja harus memenuhi standar-standar yang berlaku seperti :
- 1. Tata Cara Perencanaan Bangunan Baja untuk Gedung, SNI – 1729;
 - 2. Tata Cara/Pedoman lain yang masih terkait dalam perencanaan konstruksi baja;
 - 3. Tata Cara Pembuatan atau Perakitan Konstruksi Baja;
 - 4. Tata Cara Pemeliharaan Konstruksi Baja Selama Pelaksanaan Konstruksi.

BAB IV

PENGAMANAN TERHADAP BAHAYA KEBAKARAN

Pasal 40

- (1) Untuk bangunan dengan jenis-jenis penggunaan tertentu wajib dilengkapi peralatan pencegahan terhadap bahaya kebakaran serta penyelamatan jiwa manusia dan lingkungannya, sesuai dengan jenis dan penggunaan bangunannya;
- (2) Setiap fungsi ruang dan atau penggunaan bangunan yang mempunyai resiko bahaya kebakaran tinggi diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisir;
- (3) Ruang lain yang mempunyai risiko kebakaran tinggi pada bangunan dibatasi oleh dinding atau lantai kompartemen yang ketahanan apinya minimal 3 jam, dan pada dinding atau lantai kompartemen tersebut tidak boleh terdapat lubang terbuka, kecuali bukaan yang dilindungi;
- (4) Ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini dilengkapi dengan pengukur panas dan dirawat dan atau diawasi, sehingga suhu dalam ruangan tersebut tidak melebihi batas maksimal yang telah ditentukan;

- (5) Setiap ruangan instalasi listrik, generator, gas turbin atau instalasi pembangkit tenaga listrik lainnya serta ruangan penyimpanan cairan gas atau bahan yang mudah menguap dan terbakar, dilindungi dengan sistem pencegahan kebakaran manual dan atau sistem pemadam otomatis;

Pasal 41

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

Pasal 42

- (1) Sarana jalan ke luar untuk kebakaran dalam perencanaannya diwajibkan bebas asap;
- (2) Ruang bawah tanah, ruang tertutup, tangga kebakaran dan atau ruang lain yang sejenis direncanakan bebas asap;
- (3) Pada setiap bangunan permanen, bahan penutup atap terbuat dari bahan tahan api minimal ½ jam;
- (4) Pengecualian sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) pasal ini, hanya diperbolehkan untuk bangunan sementara dan atau diberi lapisan tahan api.

Pasal 43

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

Pasal 44

- (1) Unsur–unsur interior bangunan gedung yang direncanakan tahan api, harus memenuhi ketentuan sesuai dengan standart tahan api yang berlaku;

- (2) Bagian bangunan, ruang dalam bangunan yang karena fungsinya mempunyai resiko tinggi terhadap bahaya kebakaran, merupakan suatu kompertemen terhadap penjalaran api, asap dan gas beracun.

Pasal 45

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

BAB V

SARANA JALAN MASUK/ KELUAR DAN TRANSPORTASI DALAM BANGUNAN

Bagian Kesatu

Sarana Trasportasi

Pasal 46

- (1) Perlengkapan ke luar yang meliputi bentuk tangga-tangga dalam, tangga-tangga tahan kebakaran, lereng-lereng (ramps), jalan ke luar horizontal, tangga-tangga luar, jalan-jalan terusan, pintu-pintu, baik digunakan secara tersendiri atau berbarengan untuk melayani jalan ke luar baik melalui ruang terbuka maupun langsung ke jalan umum wajib diberikan pada;
- Setiap bangunan yang didirikan;
 - Setiap bangunan yang telah berdiri dan akan diadakan perubahan, perbaikan atau perluasan yang berarti atau yang kelas penggunaannya telah berubah.
- (2) Selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, setiap perlengkapan ke luar hendaknya ditempatkan sesuai dengan standart teknis dan arsitektur hingga tidak ada bagian dari lantai atau ruang yang bersangkutan mempunyai jarak lebih dari:
- Dalam hal bangunan dalam mana disimpan barang atau bahan-bahan yang sangat mudah terbakar atau daripadanya dalam hal kebakaran akan mengeluarkan asap beracun atau ledakan 25,00 meter;
 - Dalam hal bangunan lainnya 30,00 meter.
- (3) Jarak-jarak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini harus diukur dari bagian yang paling terjauh terhadap perlengkapan ke luar kecuali dalam hal bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dibagi-bagi dalam ruangan-ruangan atau kamar-kamar;
- (4) Perlengkapan keluar pada bangunan kelas 2, 3, 5, 6, 7, 8, dan 9 harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

- a. Setiap ruangan yang diperuntukkan lebih dari 50 (lima puluh) Orang harus sekurang-kurangnya diperlengkapi dengan dua jalan ke luar yang letaknya berjauhan satu dengan yang lain, dan masing-masing melayani sebagai jalan ke luar langsung atau sebagai penuntun ke perlengkapan ke luar bangunan;
- b. Setiap bangunan berlantai dua dan lebih harus sekurang-kurangnya lebih dari satu perlengkapan keluar dan satu di antaranya harus merupakan tangga tahan kebakaran;
- c. Dengan tidak mengurangi arti dan maksud pasal ini, sebanyak-banyaknya 15 (lima belas) meter dari akhiran buntu suatu koridor atau jalan terusan harus diberi perlengkapan ke luar.

(5) Setiap bagian dari bangunan kelas 4 yang terletak pada lantai denah harus mempunyai jalan langsung ke tangga tahan kebakaran;

(6) Perbandingan penghuni atau orang terhadap perlengkapan ke luar :

- a. Lebar bersih perlengkapan ke luar yang dibutuhkan dari suatu luas lantai ditentukan oleh jumlah penghuninya atau orangnya untuk mana luas lantai yang bersangkutan direncanakan atau diperuntukkan. tidak diperkenankan perkiraan jumlah orang lebih kecil dari yang dapat sebagai hasil pembagian luas lantai oleh kesatuan luas lantai perorangan sesuai dengan daftar di bawah ini :

Luas lantai maksimum perorangan yang harus diperkirakan :

Penggunaan :	Luas kesatuan lantai (dalam meter persegi)
Restoran, rumah makan dan ruang makan	1,50
Toko eceran dan pasar :	
1. Lantai denah dan lantai di bawahnya	3,00
2. Lantai-lantai lainnya :	6,00
a. Kantor dan ruang pameran	10,00
b. Gudang, garasi umum dan ruang Pameran semacamnya	30,00
c. Pabrik	6,00

- b. Untuk penggunaan yang tidak ditentukan dalam daftar ayat (6) huruf a pasal ini dan dalam hal-hal biasa, Kepala Daerah dapat menentukan lain untuk memperhitungkan jumlah lebar bersih perlengkapan ke luar.

(7) Jumlah lebar bersih perlengkapan ke luar yang dibutuhkan dari sesuatu luas lantai harus cukup untuk melayani jumlah orang yang diperhitungkan untuk luas lantai yang bersangkutan, atas dasar satu meter lebar bersih untuk tiap 100 orang dan penambahan lebar bersih setengah meter untuk tiap 100 (seratus) orang selanjutnya atau sebagian daripadanya, selain juga harus diperbolehkan:

- a. Dalam memperhitungkan jumlah orang yang dilayani oleh perlengkapan ke luar yang bersangkutan harus ditambahkan kepada jumlah orang yang dilayani pada luas lantai

yang bersangkutan, 50% dari jumlah orang yang dilayani oleh luas lantai di atas yang bersangkutan 25% dari jumlah orang yang dilayani oleh luas lantai di atas lantai tersebut belakang, dan 10% dari jumlah orang yang dilayani oleh tiap lantai tingkat selanjutnya;

- b. Apabila adanya tangga tahan kebakaran diharuskan oleh peraturan ini, jumlah lebar bersihnya tidak boleh kurang daripada 50% daripada jumlah lebar bersih perlengkapan ke luar yang diperhitungkan menurut peraturan ini.

(8) Perlengkapan keluar harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. Lebar bersih perlengkapan ke luar sekurang-kurangnya:
 - 1. Tangga umum 1,20 meter;
 - 2. Tangga sekunder 0,80 meter;
 - 3. Luas lantai yang melayani 25 orang atau kurang 0,80 meter;
 - 4. Luas lantai lainnya 1,00 meter.
- b. Lebar bersih dari perlengkapan ke luar pada arah jalannya arus tidak diperbolehkan menyempit;
- c. Digunakan tangga lingkaran sebagai perlengkapan ke luar kedua tidak diperbolehkan kecuali pada bangunan kelas 1, 2 dan 3;
- d. Tinggi bersih dari tiap latakan tangga atau bordes sekurang-kurangnya 1,95 meter;
- e. Pada bangunan bertingkat tiga dan lebih, tangga-tangga sebagai perlengkapan ke luar wajib dibuat dari bahan tahan api;
- f. Saluran-saluran listrik dan gas, alat meteran dan pengubahnya (papan skakel) tidak diperbolehkan berada dalam ruangan tangga tahan kebakaran;
- g. Tangga-tangga luar dapat menggantikan tangga tahan kebakaran pada bangunan berlantai 6 (enam) atau kurang;
- h. Suatu lereng (ramp) yang melayani suatu perlengkapan keluar tidak diperbolehkan mempunyai landai lebih dari satu banding delapan (1 : 8);
- i. Landai dari sesuatu lereng untuk keluar masuk kendaraan dari suatu bangunan tidak diperbolehkan lebih dari satu banding dua belas sepanjang 4,00 meter dari batasan jalanan umum;
- j. Perlengkapan keluar sekurang-kurangnya harus mempunyai tinggi bersih 1,95 meter pada seluruh bagiannya;
- k. Suatu pintu dari perlengkapan keluar jika dalam keadaan terbuka tidak diperbolehkan mengurangi atau menghalangi lebar perlengkapan keluar yang dibutuhkan;
- l. Suatu pintu dari perlengkapan keluar harus membuka pada arah perjalanan, kecuali pintu-pintu pada bangunan kelas 1, 2, 3 dan 4 ketentuan ini tidak melarang digunakannya pintu ayunan yang membuka ke depan dan belakang;
- m. Suatu pintu yang membuka ke jalanan umum tidak diperbolehkan merintanginya lalu lintas di atas jalanan yang bersangkutan;

- n. Suatu pintu tidak diperbolehkan membuka di atas tangga, tetapi harus di atas lataran atau bordes tangga yang lebarnya tidak kurang dari lebar pintu yang bersangkutan;
- o. Suatu pintu pada tangga tahan kebakaran harus dapat menutup dengan sendirinya dan hanya dapat dipegang terbuka oleh sambungan sekering;
- p. Suatu ruang kamar pendingin dan semacamnya yang mempunyai ukuran-ukuran cukup luas untuk dapat dimasuki orang harus diperlengkapi dengan pintu yang mempunyai ukuran sekurang-kurangnya 1,60 meter tinggi dan 0,60 meter lebar dan dapat dibuka pada setiap waktu dari kedua belah pintu tanpa kunci;
- q. Pintu berputar hanya dapat digunakan kalau menuju langsung ke jalanan umum, tetapi tidak diperhitungkan sebagai perlengkapan keluar.

Bagian Kedua

Lift

Pasal 47

- (1) Pada bangunan yang tingginya lebih besar sama dengan tiga lantai dapat diperlengkapi dengan lift sedangkan bangunan yang tingginya lebih besar sama dengan enam lantai wajib diperlengkapi dengan lift sebagai pelayanan penghuninya;
- (2) Lift barang tidak diperbolehkan ditempatkan dalam atau langsung berhubungan dengan tangga tahan kebakaran;
- (3) Suatu jalan masuk ke selubung lift pada bangunan yang tingginya lebih dari tiga tingkat, termasuk ruang di bawah permukaan tanah (basement), harus diperlengkapi dengan :
 - a. Penutup gelungan (roller shutter) yang diperbolehkan;
 - b. Pintu dengan daya tahan api sekurang-kurangnya satu jam.

Bagian Ketiga

Siar Pemuai (deletasi)

Pasal 48

Siar pemuai atau deletasi harus diberikan pada tiap dinding pasangan menerus yang panjangnya lebih dari 30,00 meter dan dinding beton atau beton bertulang menerus yang panjangnya lebih dari 25,00 meter tanpa suatu pemunduran (set-off) yang besarnya lebih dari tiga kali tebal dinding.

Bagian Keempat

Bangunan di atas permukaan atap

Pasal 49

Bangunan-bangunan yang panjangnya tidak melebihi 3,00 meter dan tingginya tidak melebihi 2,40 meter dan diperuntukan sebagai ruang alat-alat pembaharuan udara, alat-alat lift dan

semacamnya dapat didirikan di atas permukaan atap bangunan type 1, 2 dan 3 dengan dinding-dinding luar temboknya yang tebalnya tidak kurang dari 0,10 meter dan atapnya dari bahan tahan air.

BAB VI
INSTALASI LISTRIK, PENANGKAL PETIR,
KOMUNIKASI, AIR DAN GAS

Pasal 50

- (1) Instalasi listrik harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
- a. Beban yang boleh bekerja pada instalasi listrik diperhitungkan dan aman sesuai dengan PUIL (Peraturan Umum Instalasi Listrik) dan SNI – 0,225;
 - b. Dalam hal sumber daya diambil dari pembangkit tenaga listrik, aman terhadap gangguan dan tidak mencemarkan lingkungan;
 - c. Untuk bangunan-bangunan atau ruang-ruang khusus, umum dan penting dimana aliran listrik tidak boleh terputus (misal : ruang operasi, lift dan lain-lain) disyaratkan memiliki pembangkit listrik darurat sebagai cadangan, yang besar dayanya dapat memenuhi kesinambungan pelayanan;
 - d. Bagi Perum Perumnas atau Perusahaan Pembangunan Perumahan dan atau perusahaan pembangunan lainnya wajib menyediakan instalasi listrik beserta kelengkapannya untuk penerangan jalan umum dan keamanan serta kenyamanan pengguna jalan sebelum diserahkan ke Pemerintah Daerah.
- (2) Sistem instalasi listrik harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Sistem instalasi listrik disesuaikan dengan lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian dari bangunan dan instalasi lain sesuai dengan PUIL dan SNI - 0225, sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan;
 - b. Penempatan instalasi listrik aman terhadap keadaan sekitarnya, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pelaksanaan Instalasi listrik harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Proses pelaksanaan instalasi listrik memenuhi standart dan ketentuan-ketentuan PUIL dan SNI. - 0225;
 - b. Dalam hal ada perubahan pada ukuran dan kepastian bahan jika lebih besar dari spesifikasi, maka pembesarannya tidak boleh merugikan lingkungan;
 - c. Sebelum instalasi listrik dioperasikan dilakukan pengetesan instalasi terlebih dahulu sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

- (4) Instalasi Penangkal Petir harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Jenis, mutu, sifat-sifat bahan dan peralatan instalasi penangkal petir yang dipergunakan, memenuhi ketentuan-ketentuan menurut Pedoman Perencanaan Penangkal Petir (SKBI) atau SNI – 03990, SNI – 3991 dan atau yang menyangkut perhitungan maupun peralatannya harus mengacu pada rekomendasi dari Badan Internasional seperti IEC;
 - b. Pemilihan dan penempatan sistem instalasi penangkal petir aman dan mengamankan bangunan-bangunan serta sistem lingkungan;
 - c. Proses pelaksanaan instalasi penangkal petir harus memenuhi standar dan ketentuan menurut Pedoman Perencanaan Penangkal Petir (SKBI).
- (5) Perencanaan komunikasi didalam dan atau diluar gedung wajib memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Sistem instalasi komunikasi telepon dan tata gedung serta penempatannya harus mudah diamati, dipelihara, tidak membahayakan, mengganggu dan merugikan lingkungan, bagian bangunan dan instalasi lain, serta direncanakan dan dilaksanakan berdasarkan standar, normalisasi teknik dan aturan yang berlaku;
 - b. Peralatan dan instalasi komunikasi harus tidak memberi dampak dan harus diamankan terhadap gangguan seperti interferensi gelombang elektro magnetik dan lain-lain;
 - c. Secara berkala dilakukan pengukuran/pengujian terhadap *Elektro Magnetic Campatibility(EMC)*. Apabila hasil pengukuran terhadap EMC melampaui ambang batas yang ditentukan, maka langkah penanggulangan dan pengamanan harus dilakukan.
- (6) Instalasi air dan atau air bersih harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan menurut SKBI mengenai bahan bangunan dan Pedoman Plambing Indonesia;
- (7) Instalasi gas kota, gas Elpiji/LPG, gas medik harus sesuai dengan ketentuan-ketentuan SKBI mengenai bahan bangunan dan Pedoman Plambing Indonesia.

BAB VII

SANITASI DALAM BANGUNAN

Bagian Pertama

Pembuangan Air Hujan

Pasal 51

- (1) Semua air hujan pembuangannya di tanah melalui pipa-pipa, terbuka dan/atau tertutup baik dari besi, beton, pasangan ataupun keramik dan pada sambungan-sambungannya dipergunakan cara-cara dan adukan sesuai dengan pedoman teknis bahan pipa bersangkutan;
- (2) Air hujan harus dibuang atau dialirkan ke sumur resapan;
- (3) Apabila tidak dapat dialirkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, karena belum tersedianya jaringan umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang

berwenang, maka pembuangan air hujan dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi.

Bagian Kedua

Pembuangan Air Limbah

Pasal 52

- (1) Semua air kotor yang dari kotoran manusia (kakus) ataupun air kotor dari dapur ,kamar mandi dan tempat cuci pembuangannya melalui pipa-pipa terbuka dan atau tertutup sesuai dengan yang ditentukan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi. Pipa-pipa baik dari beton, pasangan ataupun keramik pada sambungan-sambungannya dipergunakan cara-cara dan adukan - adukan sesuai dengan bahan Pipa-pipa bersangkutan ;
- (2) Pada dasarnya pembuangan air kotor baik yang asalnya dari kotoran manusia (kakus) ataupun air kotor dari dapur, kamar mandi dan tempat cuci maupun kegiatan lainnya harus diolah sebelum dibuang atau dialirkan ke saluran umum kota atau disalurkan ke bangunan pengolahan air kotor Komunal bila tersedia ;
- (3) Apabila belum tersedianya saluran umum kota ataupun sebab-sebab lain yang dapat diterima oleh yang berwenang, maka pembuangan air kotor harus dilakukan melalui proses pengolahan dan atau dengan dilengkapi peresapan yang merupakan kelengkapan dari tangki septic tank, sehingga kesehatan umum dari penduduk yang berdiam disekitarnya tidak terganggu oleh akibat-akibatnya ;
- (4) Apabila kemungkinan membuat tangki septik tidak ada, maka wajib dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan atau harus dapat disambung pada sistem pembuangan air limbah kota, dengan cara pengolahan lain sehingga memenuhi standar yang berlaku, sebelum di buang ke perairan terbuka .

Bagian Ketiga

Kamar Mandi Atau Kakus

Pasal 53

- (1) Setiap pembangunan baru dan atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman (rumah kediaman biasa,hotel,losmen,asrama dan sejenisnya) diwajibkan memperlengkapi dengan ruangan-ruangan kamar mandi dan kakus dengan ketentuan-ketentuan minimum sebagai berikut ;
 - a. Untuk tempat kediaman biasa (rumah biasa) :
 - 1 (satu) rumah tangga dengan kapasitas penghunian kurang dari 6 orang ,minimal dibutuhkan 1 kesatuan .
 - 1 rumah tangga dengan kapasitas penghunian 6 orang dan lebih, minimal dibutuhkan 2 kesatuan (maksimum 12 orang) ;

- b. Untuk tempat kediaman luar biasa (hotel, losmen, asrama dan lain-lain) dengan kapasitas penghuni kurang dari 10 orang, minimal dibutuhkan 1 kesatuan. Dengan kapasitas penghuni antara 11-20 orang, minimal dibutuhkan 2 kesatuan. Dengan Kapasitas penghuni antara 21-30 orang, minimal dibutuhkan 3 kesatuan. Dengan kapasitas penghuni antara 31-40 orang, minimal dibutuhkan 4 kesatuan; apabila penghuni lebih dari 40 orang, maka harus ditambahkan satu kesatuan untuk tambahan tiap-tiap 20 orang;
- (2) Yang dimaksud dengan kesatuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b pasal ini adalah :
- a) Bila kakus dan tempat mandi berada didalam satu ruangan ,luas lantai bersih minimum $2,70 \text{ m}^2$ (1,5 m x 1,8 m);
- b) Bila ruang kakus berdiri sendiri, luas lantai bersih dengan mempergunakan bak umum adalah $1,90 \text{ m}^2$ (1,9 m x 1,00m);
- c) Bila ruang mandi hanya mempergunakan douche, luas lantai minimum $2,20 \text{ m}^2$ (1,00 x 2,20 m).

Bagian Keempat

Tempat Cuci

Pasal 54

- (1) Yang dimaksud dengan tempat cuci ialah tempat yang dibuat khusus untuk digunakan sebagai tempat mencuci pakaian atau alat-alat dapur. Dalam hal dibutuhkan tempat cuci tersendiri maka berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
- (2) Untuk kediaman biasa (rumah biasa) :
- a. 1 (satu) untuk rumah tangga dengan kapasitas penghuniannya kurang dari 10 (sepuluh) orang. disediakan sedikitnya luas lantai bersih 2.00 m^2 .
- b. 1 (satu) rumah tangga dengan kapasitas penghunian 10 (sepuluh) orang dan lebih (maksimum 20 orang) disediakan sedikitnya luas lantai (bersih) 3.00 m^2
- (3) Untuk tempat kediaman luar biasa (hotel, asrama, dan sejenisnya) ditentukan atas petunjuk dari Kepala Dinas teknik yang membidangi.

Bagian Kelima

Tempat Pembuangan Sampah

Pasal 55

- (1) Setiap pembangunan dan atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukan sebagai tempat kediaman diwajibkan memperlengkapi dengan fasilitas pengumpulan sampah yang ditempatkan dan dibuat sehingga kesehatan umum masyarakat sekitarnya terjamin;

- (2) Kapasitas penampungan sampah rumah tangga minimum 40 (empat puluh) liter, dihitung berdasarkan jumlah orang dan banyaknya buangan sampah yaitu lebih kurang 2 (dua) liter /orang/hari;
- (3) Tempat penampungan sampah dibuat dari bahan rapat air, mempunyai tutup dan mudah diangkut.

Bagian Keenam

K a k u s

Pasal 56

- (1) Setiap bangunan yang mempunyai ruangan tempat kediaman atau tinggal diharuskan memiliki sedikitnya satu kakus, baik yang terletak di dalam bangunan tersebut maupun di luarnya asalkan pada jarak yang mudah dicapai;
- (2) Bagi bangunan tempat kediaman/tinggal luar biasa dan bangunan-bangunan perdagangan, kantor-kantor, sekolah-sekolah serta bangunan-bangunan umum lainnya berlaku ketentuan-ketentuan sebagai berikut :
 - a. Untuk orang laki-laki, baik dewasa maupun anak-anak yang bertempat tinggal atau bekerja di dalam bangunan disediakan sedikitnya satu kakus;
 - b. Untuk orang perempuan, baik dewasa maupun anak-anak yang bertempat tinggal atau bekerja di dalam bangunan disediakan sedikitnya satu kakus.

Bagian Ketujuh

Air Bersih

Pasal 57

- (1) Setiap pembangunan baru harus dilengkapi dengan prasarana air bersih yang memenuhi standart kualitas, cukup jumlahnya dan disediakan dari saluran air minum kota. Dalam hal tidak terdapat sistem air bersih kota, maka diusahakan untuk menyediakan dari sumber lain yang memenuhi persyaratan air bersih;
- (2) Sistem penyediaan air bersih kota dapat melayani kebutuhan dengan persyaratan sebagai berikut :
 - a. Sambungan rumah dengan kapasitas minimum 90 liter/orang/hari;
 - b. Sambungan halaman dengan kapasitas minimum 60 liter/orang/hari;
 - c. Sambungan kran umum dengan kapasitas minimum 30 liter/orang/hari.
- (3) Persyaratan sambungan rumah sebagai berikut:
 - a. Wajib tersedia sistem plambing dalam rumah yang memenuhi Pedoman Plambing Indonesia;
 - b. Ukuran minimum pipa dinas 20 mm (3/4”);

- c. Harus dipasang meter air dengan ukuran 15 mm (1/2");
- d. Untuk pipa yang tertanam dalam tanah dapat dipakai pipa PVC atau yang sejenis yang memenuhi syarat. Pipa PVC tidak untuk digunakan di atas tanah tanpa perlindungan;
- e. Untuk pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan dipakai GIP, atau yang sejenis yang memenuhi syarat;
- f. Meter air dipasang tertutup dan diamankan terhadap pengrusakan.

(4) Persyaratan sambungan halaman sebagai berikut:

- a. Tidak harus tersedia sistem plambing rumah;
- b. Ukuran minimum pipa dinas 12,5 mm;
- c. Wajib dipasang meter air dengan ukuran 15 mm (1/2");
- d. Untuk pipa yang tertanam dalam tanah dapat dipakai pipa PVC atau sejenis yang memenuhi syarat pipa PVC tidak untuk digunakan diatas tanah perlindungan;
- e. Untuk pipa yang dipasang diatas tanah dan tidak terlindung dapat dipakai GIP, atau yang sejenis yang memenuhi syarat;
- f. Meter air dipasang tertutup dan diamankan terhadap pengrusakan.

(5) Persyaratan kran umum sebagai berikut:

- a. Jumlah pemakai antara 200 jiwa/satu kran umum;
- b. Radius pelayanan antara 50 – 100 meter disesuaikan dengan kepadatan penduduk pada daerah yang dilayani;
- c. Konstruksi kran umum ditentukan sesuai dengan persyaratan yang berlaku;

(7) Kran kebakaran atau hidran wajib ditempatkan pada jarak 100 meter untuk bangunan-bangunan komersil atau pada jarak 200 meter untuk daerah perumahan dan ditempatkan yang mudah dilihat dan dapat dicapai oleh unit mobil pemadam kebakaran;

(8) Apabila kran kebakaran tidak dimungkinkan, karena tidak tersedianya sistem air minum kota atau air minum lingkungan, maka diwajibkan membuat sumur-sumur kebakaran pada jarak-jarak yang sesuai dengan jarak yang ditentukan dalam peraturan mengenai kebakaran. Kran-kran kebakaran dan sumur-sumur kebakaran dibuat sehingga aman terhadap bahaya pengrusakan;

(9) Persyaratan sumur pantek atau sumur gali umum sebagai berikut:

- a. Sumur pantek atau sumur gali umum ditempatkan pada jarak yang dilayani tidak boleh lebih dari 50 m (lima puluh meter);
- b. Sumur pantek minimum terletak 7 m (tujuh meter) dari sumur resapan kelengkapan dari septic tank.

BAB VIII
VENTILASI, PEMBAHARUAN HAWA/UDARA
DAN PENCAHAYAAN
Bagian Kesatu
Ventilasi
Pasal 58

- (1) Setiap Bangunan harus mempunyai ventilasi alami atau ventilasi mekanis yang memenuhi ketentuan yang berlaku;
- (2) Ventilasi alami pada suatu ruang dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu, ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan (termasuk teras tertutup) apabila kedua ruangan tersebut berada dalam satuan hunian yang sama atau mempunyai teras tertutup yang menjadi satu, dan:
 - a. Bangunan kelas 2 dan hunian tunggal pada bangunan kelas 3:
 1. Ruang yang di ventilasi bukan kompartemen sanitasi;
 2. Jendela, bukaan, pintu atau sarana lainnya yang mempunyai luas ventilasi tidak kurang dari 5 % dari luas lantai ruangan yang diventilasi;
 3. Ruangan bersebelahan dengan jendela, bukaan, pintu atau sarana lainnya dengan luas ventilasi tidak kurang dari 5% dari luas lantai kedua ruangan tersebut.
 - b. Bangunan kelas 4, 5, 6, 7, 8, 9 dan 10:
 1. Jendela, bukaan, pintu atau sarana bukaan lainnya yang mempunyai luas ventilasi tidak kurang dari 10% dari luas lantai ruangan yang di ventilasi dengan jarak tidak lebih dari 3,6 m diatas lantai;
 2. Ruangan bersebelahan yang mempunyai jendela, bukaan, pintu atau sarana lainnya dengan luas ventilasi tidak kurang dari 10% luas lantai kedua ruangan tersebut;
 3. Luas ventilasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b angka 1 dan 2 pasal ini, dapat direduksi secukupnya jika tersedia ventilasi alami langsung dari sumber lainnya.
 - c. Bangunan kelas 1 (satu) sampai dengan kelas 10 (sepuluh) apabila dibangun berimpit dengan batas samping atau belakang persil dilarang untuk dipasang jendela, bukaan, pintu atau sarana lainnya pada dinding yang berimpit pada batas persil tersebut;
- (3) Ventilasi Alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka, dengan jumlah bukaan berukuran tidak kurang dari 5% dari luas lantai ruangan yang dibutuhkan untuk diventilasi, ke arah:
 - a. Halaman berdinding dengan ukuran yang sesuai atau daerah yang terbuka keatas;
 - b. Teras terbuka, pelataran parkir dan yang sejenisnya;
 - c. Ruangan bersebelahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

- (4) Ruang kakus dan peturasan tidak boleh terbuka langsung ke arah:
- a. Dapur atau pantry;
 - b. Ruang makan umum atau restoran;
 - c. Asrama pada bangunan kelas 3;
 - d. Ruang yang digunakan sebagai tempat berkumpul (yang tidak terbentuk pusat penitipan anak, sekolah TK atau panggung terbuka);
 - e. Ruang kerja yang umumnya digunakan oleh lebih dari satu orang;
 - f. Kamar mandi dan kakus atau WC beratap harus mempunyai lubang penerangan, yang seluruhnya dapat berguna sebagai jalan hawa atau udara (ventilasi) seluas 12 % dari permukaan lantai atau sekurang-kurangnya 1,25 m²;
 - g. Tinggi garase sedikit-dikitnya 2,25 m, serta harus mempunyai satu atau lebih lubang udara yang tidak dapat ditutup segera di atas lantai, dengan luas seluruhnya sekurang-kurangnya 0,20 m².
- (5) Ruang antara jika ruang kakus atau peturasan yang dilarang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini, terbuka langsung terhadap ruang lainnya :
- a. Dalam hunian tunggal pada bangunan kelas 2 atau 3 atau bagian bangunan kelas 4;
 1. Jalan masuk harus melalui ruang antara koridor atau ruang lainnya;
 2. Ruangan yang ada kakus atau peturasan tersebut harus tersedia ventilasi pembuangan mekanis.
 - b. Pada bangunan kelas 5, 6, 7, 8 dan 9 (yang bukan merupakan pusat penitipan anak, sekolah TK atau panggung terbuka):
 1. Jalan masuk harus melalui suatu dinding terkurung, koridor atau ruang lainnya dengan luas tidak kurang dari 1,1 m² dan pada setiap pintu jalan masuk harus dipasang alat penutup pintu otomatis;
 2. Ruangan yang ada kakus atau peturasan tersebut harus tersedia ventilasi pembuangan udara mekanis dan pintu ke ruangan tersebut harus terhalang dari penglihatan.
- (6) Ventilasi ruangan dibawah lantai dasar atau lantai satu harus mempunyai:
- a. Jarak melintang yang cukup untuk ventilasi antara bagian bawah permukaan lantai dasar dengan permukaan tanah/halaman;
 - b. Penutup yang kedap air diatas muka tanah atau halaman dibawah lantai dasar;
 - c. Konstruksi lantai yang sesuai.
- (7) Setiap lantai gedung parkir kecuali pelataran parkir terbuka harus mempunyai sistem ventilasi yang sesuai dengan ketentuan yang berlaku atau sistem ventilasi alami permanen yang memadai;
- (8) Pada dapur komersial tersedia tudung pembuangan gas dapur yang memenuhi ketentuan yang berlaku, jika:

- a. Setiap peralatan masak yang mempunyai total daya masukan listrik maksimum lebih dari 8 kw atau total daya masukan gas lebih dari 29 MJ/jam;
 - b. Total daya masukan maksimum per m² luas lantai ruangan yang mempunyai lebih dari satu alat masak lebih dari 0,5 kw untuk daya listrik atau 1,8 MJ/jam untuk daya gas.
- (9) Ventilasi buatan harus sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. Penempatan fan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan juga memungkinkan masuknya udara segar atau sebaliknya;
 - b. Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang memenuhi syarat tidak memadai;
 - c. Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni;
 - d. Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi buatan untuk membuang udara kotor dari dalam dan minimal 2/3 volume udara ruang harus terdapat pada ketinggian maksimal 0,60 meter diatas lantai;
 - e. Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih satu lantai gas buang mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya;
 - f. Besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan harus sesuai dengan standar yang berlaku.

Bagian Kedua

Pembaharuan Udara Mekanis

Pasal 59

- (1) Pertukaran udara adalah penggantian seluruh udara dari suatu ruangan atau suatu bangunan dengan jumlah udara segar atau baru yang sama besarnya dari udara luar atau ruang lain yang bebas dari kuman-kuman dan kotoran;
- (2) Suatu sistem pembaharuan udara mekanis harus diberikan jika pembaharuan udara alam yang memenuhi syarat, sesuai dengan ketentuan-ketentuan petunjuk ini, tidak mungkin diberikan;
- (3) Bilamana digunakan pembaharuan udara mekanis sebagai pengganti pembaharuan udara alam, sistem yang dimaksud harus bekerja terus-menerus selama ruang yang dimaksud digunakan;
- (4) Udara kotor atau membusukkan atau merusakkan harus dikeluarkan dari suatu sistem pembaharuan udara mekanis pada suatu tempat sedemikian hingga tidak menjadikan gangguan;
- (5) Kepala Daerah dapat menuntut diadakannya pengujian dari tiap alat perbaikan udara yang akan dipasang mengenai segala sesuatu yang berhubungan dengan keadaan suhu kelembaban dan pergerakan udara.

Bagian Ketiga
Penerangan dan Pembaharuan Hawa

Pasal 60

- (1) Segala sesuatu yang belum diatur di dalam pedoman peraturan ini, maka berlaku SKBI mengenai perencanaan penerangan buatan untuk rumah dan gedung dan atau SNI tentang Tata Cara Perencanaan Teknis Konservasi Energi pada Bangunan Gedung;
- (2) Apabila penggunaan atau peruntukan suatu bangunan diganti yang mengakibatkan pula penggantian kelas penggunaannya, bangunan yang dimaksudkan harus diubah sedemikian hingga memberikan pencahayaan dan pembaharuan udara, yang dikendaki oleh ketentuan-ketentuan pada pedoman ini yang sesuai pula dengan penggunaannya atau peruntukannya;
- (3) Penerangan buatan wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Bilamana pada pasal-pasal dalam pedoman ini mengharuskan adanya penerangan buatan, maka pencahayaan buatan termaksud harus memenuhi ketentuan dari SKBI dan atau SNI tentang Tata Cara Perencanaan Pencahayaan Buatan untuk Rumah dan gedung;
 - b. Nilai pencahayaan sekurang-kurangnya sesuai dengan nilai pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a pasal ini;
 - c. Dengan tidak mengurangi arti dan maksud ayat (3) a pasal ini, nilai pencahayaan sekurang-kurangnya 50 lux harus diberikan pada semua bagian ruang kerja;
 - d. Sekurang-kurangnya 20 lux harus diberikan pada semua bagian jalan terusan tangga, perlengkapan keluar dan ruang-ruang yang bukan ruang kerja.
- (4) Penerangan pada jalan-jalan terusan, koridor dan sebagainya, jalan terusan, tangga dan semacamnya harus diberikan penerangan/pencahayaan alam atau buatan Penerangan/pencahayaan buatan harus disediakan bila ruangan-ruangan termaksud di atas mempunyai kemungkinan digunakan pada malam hari;
- (5) Ruang di bawah permukaan tanah atau basement wajib memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. Setiap ruang di bawah permukaan tanah harus diberi penerangan/pencahayaan dan pembaharuan udara sesuai dengan ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini selaras dengan kelas penggunaannya. Bila syarat-syarat tersebut tidak dapat dicapai maka harus dilengkapi dengan pencahayaan buatan dan atau pembaharuan udara mekanis sesuai dengan ketentuan-ketentuan peraturan ini;
 - b. Pada ketentuan-ketentuan yang mengharuskan memberi perlengkapan pembaharuan udara mekanis dalam hal suatu ruang yang hanya digunakan untuk menyimpan barang Kepala Daerah dapat membebaskan atau mengubah ketentuan-ketentuan tersebut.

Bagian Keempat
Cahaya dan Pembaharuan Hawa
Pasal 61

- (1) Setiap bangunan yang didirikan untuk bangunan kelas 1, 2, 3 dan 4 harus diberi pencahayaan dan pembaharuan hawa sebagai berikut:
- a. Setiap ruang kediaman dan ruang cuci tertutup harus:
 1. Mempunyai satu atau lebih lubang cahaya yang langsung berhubungan dengan udara luar dengan luas bersih, bebas dari rintangan-rintangan sama dengan sekurang-kurangnya $1/10$ (satu per sepuluh) dari luas lantai ruang yang bersangkutan dan dibuat demikian sehingga sekurang-kurangnya $1/20$ (satu per dua puluh) dari luas lantai dapat terbuka dan lubangnya meluas ke arah atas sampai sekurang-kurangnya 1,95 m di atas permukaan lantai;
 2. Diberi lubang hawa (angin) atau saluran-saluran angin pada dan atau dekat permukaan bawah langit-langit yang luas bersihnya sekurang-kurangnya 1,0% luas lantai ruang yang bersangkutan;
 - b. Setiap kamar mandi dan kakus wajib diberi pencahayaan dan pembaharuan hawa (udara) sesuai dengan ketentuan ayat (1) huruf a pasal ini dan dapat juga dapat diberi pencahayaan buatan dan atau pembaharuan hawa (udara) mekanis yang memenuhi syarat-syarat sebagaimana dimaksud dalam pasal 59;
 - c. Dapur dan ruang makan umum, ruang istirahat dan ruang-ruang semacamnya dalam gabungan kelas 3 dan dapur dalam bangunan kelas 6 wajib diberi pencahayaan:
 1. Dengan cara pencahayaan atap atau langit-langit yang mempunyai luas bersih, bebas dari rintangan-rintangan terhadap cahaya, sekurang-kurangnya sepersepuluh dari luas lantai yang bersangkutan dengan menyediakan cara pembaharuan hawa mekanis sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 Peraturan Daerah ini;
 2. Dengan cara pencahayaan buatan dan perbaikan udara yang memenuhi ketentuan-ketentuan dalam peraturan ini.
- (2) Setiap bangunan yang didirikan dalam bangunan kelas 5 (bangunan kantor) harus diberi pencahayaan dan pembaharuan hawa sesuai dengan ketentuan ayat (1) pasal ini, selain itu pula:
- a. Pencahayaan atap atau langit-langit disediakan di samping dari jendela-jendela;
 - b. Tidak ada bagian dari lantai dalam bangunan yang letaknya lebih dari 12,00 meter dan tidak ada bagian dari bangunan yang digunakan sebagai ruang kerja, letaknya lebih dari 9,00 meter terhadap jendela atau jendela atap bebas dari rintangan jarak-jarak diukur horizontal;
 - c. Apabila ada bagian dari lantai yang letaknya terhadap jendela yang terdekat melebihi dua kali tingginya bagian teratas jendela, bagian dari lantai termaksud harus diberi

- pencahayaan atap atau pencahayaan langit-langit atau diberi pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 60;
- d. Apabila diberikan pencahayaan atau langit-langit maka harus dilengkapi dengan sistem (susunan) pembaharuan udara alam atau mekanis sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 Peraturan Daerah ini.
- (3) Setiap ruangan yang dibuat di dalam bangunan kelas 6 (bangunan perdagangan), kecuali pada rumah-rumah makan, ruang-ruang makan atau dapur diberi pencahayaan dan pembaharuan hawa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, selain itu pula:
- a. Pencahayaan atap atau langit-langit dapat menggantikan jendela-jendela;
 - b. Luas bersih dari jendela atau jendela atap dapat diperkecil sehingga sekurang-kurangnya $\frac{1}{20}$ (satu per dua puluh) luas lantai ruang yang bersangkutan dan setengah daripada jendela atau jendela atap dapat dibuka dan diletakkan sedemikian hingga memberikan pembaharuan udara terusan yang efektif;
 - c. Apabila bagian lantai yang letaknya terhadap jendela yang terdekat melebihi dua kali tinggi bagian teratas jendela maka pada bagian dari lantai termaksud harus diberikan penerangan atap atau langit-langit atau diberi penerangan buatan sebagaimana dimaksud dalam pasal 60;
 - d. Setiap toko yang sifatnya terkurung bilamana dalamnya atau panjangnya melebihi dua kali lebarnya, harus dilengkapi dengan sistem pembaharuan udara mekanis atau hisapan ke dalam, kecuali bila menurut pertimbangan ahlinya pembaharuan udara terusan (silang) dapat dijamin;
 - e. Sistem pembaharuan udara yang memenuhi syarat wajib diberikan bila pembaharuan udara alam belum cukup terjamin;
 - f. Pencahayaan dan pembaharuan udara alam dapat dihapuskan dan tidak dipergunakan atas persetujuan ahlinya dengan pengertian bahwa alat-alat pembangkit tenaga untuk sistem-sistem pencahayaan atau pembaharuan udara mekanis, bekerja cukup terjamin dan segala sesuatu sesuai dengan ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 59 dan pasal 60 Peraturan Daerah ini.
- (4) Setiap bar umum yang diharuskan mendapatkan ijin, rumah-rumah makan dan ruang makan harus dilengkapi dengan:
- a. Pencahayaan dan pembaharuan udara sesuai dengan ayat (1) pasal ini, selain itu pula harus dipasang saluran udara yang diteruskan sampai ke atas atap;
 - b. Pencahayaan alam sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a pasal ini, dan suatu sistem pembaharuan udara mekanis atau perbaikan udara sebagaimana dimaksud dalam pasal 59;
 - c. Pencahayaan buatan dan suatu sistem pembaharuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a pasal ini.

- (5) Setiap ruangan yang dibuat di dalam bangunan kelas 7 harus memenuhi:
- a. Setiap ruang yang digunakan untuk pameran dan penjualan barang, harus diberi pencahayaan dan pembaharuan udara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini;
 - b. Setiap ruangan yang digunakan hanya untuk penyimpanan barang-barang harus diberi pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini, dan dekat pada langit-langitnya diperlengkapi dengan saluran-saluran udara dengan luas bersih 0,17% dari luas lantai. Selain itu pula pembaharuan udara alam dapat diabaikan bila sistem pembaharuan udara mekanis diberikan dengan kemampuan atau kapasitas yang cukup sesuai dengan sifat penggunaan dari ruangan bersangkutan.
- (6) Untuk setiap ruangan dalam bangunan kelas 8 dan 9 wajib diberi pencahayaan dan pembaharuan udara sesuai dengan ketentuan standar teknis yang berlaku.

BAB IX
KAWASAN CAGAR BUDAYA
Pasal 62

Rencana pemantapan kawasan lindung sebagaimana dimaksud dalam pasal 13 Peraturan Daerah ini di Kota Malang adalah:

- (1) Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan.
- a. Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan yang dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - 1) Benda buatan manusia, bergerak atau tidak bergerak yang berupa kesatuan atau kelompok atau bagian-bagiannya atau sisa-sisanya yang berumur 50 tahun, atau mewakili masa gaya arsitektur klasik sekurang-kurangnya 50 tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan;
 - 2) Benda alam yang dianggap mempunyai nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan dan kebudayaan.
 - a. Terkait dengan Kawasan Cagar Budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pasal ini, Benda Cagar Budaya yang perlu dilindungi di Kota Malang adalah:
 - 1) Kawasan permukiman yang bernilai tinggi dari bentukan bangunan, bentukan kawasannya maupun yang mempunyai nilai sejarah tinggi;
 - 2) Kawasan yang teridentifikasi mempunyai Benda Cagar Budaya (BCB) atau situs-situs sejarah sebagaimana yang di maksud pada huruf a pasal ini;
 - 3) Bangunan-bangunan umum yang mempunyai nilai sejarah tinggi dilihat dari bentuk bangunannya maupun sejarahnya yaitu antara lain terdapat pada bangunan Balai Kota Malang, Stasiun Kereta Api, Bank Indonesia, Gereja Cathedral Hati Kudus, Sekolah Cor-Jessu, Gedung PLN dan lain sebagainya.
- (2) Kawasan Lindung Setempat.

- a. Kawasan Lindung Setempat ini merupakan kawasan lindung/konservasi yang dilindungi dari bangunan-bangunan maupun kegiatan perkotaan yang terdiri atas:
 - 1) Sempadan sungai;
 - 2) Sempadan dibawah jaringan SUTT.
- b. Penetapan sempadan sungai sebagaimana yang dimaksud pada huruf a butir 1 pasal ini adalah:
 - 1) Sungai bertanggul sempadan sungai minimum 3 meter dari kaki tanggul terluar;
 - 2) Sungai tak bertanggul sempadan sungai untuk kedalaman kurang dari 3 meter minimum 10 meter, kedalaman 3-20 meter minimum 15 meter dan kedalaman lebih dari 20 meter minimum 30 meter;
 - 3) Lahan sempadan sungai sebagaimana yang dimaksud butir 1 dan butir 2 pasal ini dipergunakan seluas-luasnya sebagi peresapan air, hutan kota maupun lainnya selama kegiatan tersebut tidak merusak lingkungan dan hidrologis yang ada.
- c. Penetapan sempadan gardu induk dan bawah jaringan SUTT sebagaimana dimaksud pada huruf a butir 2 adalah:
 - 1) Disekitar Gardu Induk Jaringan SUTT dan SUTET dapat ditempati bangunan;
 - 2) Sempadan di bawah Jaringan SUTT dan SUTET dapat dimanfaatkan untuk Lapangan Terbuka/Olah Raga, bangunan, jalan Raya/Kereta Api, Pohon, Hutan/Perkebunan, SUTT lainnya, Penghantar UTR, jaringan Telekomunikasi, Antena Radio/Televisi dan Kereta Gantung;
 - 3) Sebagaimana pada ayat (2) huruf c angka 1 dan 2 dalam Pasal ini wajib berpedoman pada Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor : 01.P/47/MPE/1992

BAB X

PENGELOLAAN DAMPAK LINGKUNGAN HIDUP

Bagian Pertama

Kebisingan

Pasal 63

- (1) Baku Tingkat Kebisingan harus memenuhi ketentuan–ketentuan sebagai berikut:
 - a. Salah satu dampak dari usaha atau kegiatan yang dapat mengganggu kesehatan manusia, makhluk lain dan lingkungan adalah akibat tingkat kebisingan yang dihasilkan;
 - b. Baku tingkat kebisingan untuk kenyamanan dan kesehatan wajib mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku;
 - c. Sesuai dengan peruntukannya dan atau mengacu dalam Pasal 2 ayat (2) Peraturan Daerah ini, maka syarat-syarat kebisingan diatur berdasarkan zona-zona sebagai berikut:
Zona A yang diperuntukkan bagi : Tempat Penelitian, Rumah Sakit, Tempat Perawatan Kesehatan atau Sosial dan sejenisnya.

Zona B yang diperuntukkan bagi : Perumahan, Tempat Pendidikan, Rekreasi dan sejenisnya.

Zona C yang diperuntukkan bagi : Perkantoran, Perdagangan, Pasar dan sejenisnya.

Zona D yang diperuntukkan bagi : Industri, Pabrik, Stasiun Kereta Api, Terminal Bus dan sejenisnya.

Tingkat kebisingan Zona A, B, C dan D harus memenuhi syarat-syarat kebisingan seperti tertera pada Tabel Baku Mutu Kebisingan berikut ini:

TABEL BAKU MUTU KEBISINGAN

NO	ZONA	Tingkat Kebisingan dB (A)	
		Maksimum Yang Dianjurkan	Maksimum yang Diperbolehkan
1	A	35	45
2	B	45	55
3	C	50	60
4	D	60	70

- (2) Dampak Lingkungan bagi usaha atau kegiatan yang mensyaratkan baku tingkat kebisingan lebih ketat dari ketentuan, maka untuk usaha atau kegiatan tersebut berlaku baku tingkat kebisingan sebagaimana disyaratkan oleh analisis mengenai dampak lingkungan atau ditetapkan oleh ahli yang memiliki sertifikasi sesuai;
- (3) Pengelolaan Dampak Lingkungan harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- Setiap kegiatan dalam bangunan dan atau lingkungannya yang mengganggu dan menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan harus dilengkapi dengan AMDAL sesuai ketentuan yang berlaku;
 - Setiap kegiatan dalam bangunan dan atau lingkungannya yang menimbulkan dampak tidak penting terhadap lingkungan atau secara teknologi sudah dapat dikelola dampak pentingnya, tidak perlu dilengkapi dengan AMDAL, tetapi diharuskan melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) sesuai ketentuan yang berlaku;
 - Kegiatan yang diperkirakan mempunyai dampak penting terhadap lingkungan adalah bila rencana kegiatan tersebut akan:
 - Menyebabkan perubahan pada sifat-sifat fisik dan atau hayati lingkungan, yang melampaui baku mutu lingkungan menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku;
 - Menyebabkan perubahan mendasar pada komponen lingkungan yang melampaui kriteria yang diakui, berdasarkan pertimbangan ilmiah;

- 3) Mengakibatkan spesies-spesies yang langka dan atau endemik, dan atau dilindungi menurut peraturan perundang-undangan yang berlaku terancam punah atau habitat alaminya mengalami kerusakan;
- 4) Menimbulkan kerusakan atau gangguan terhadap kawasan lindung (hutan lindung, cagar alam, taman nasional, suaka margasatwa dan sebagainya) yang telah ditetapkan menurut peraturan perundang-undangan;
- 5) Merusak atau memusnahkan benda-benda dan bangunan peninggalan sejarah yang bernilai tinggi;
- 6) Mengubah atau memodifikasi areal yang mempunyai nilai keindahan alami yang tinggi;
- 7) Mengakibatkan/menimbulkan konflik atau kontroversi dengan masyarakat, dan atau pemerintah.

d. Kegiatan yang meliputi:

1. Penataan jalan tidak dapat terpisahkan dari penataan pedestrian, penghijauan dan ruang terbuka umum;
 2. Penataan ruang jalan dapat sekaligus mencakup ruang-ruang antar bangunan yang tidak hanya terbatas dalam Damija, dan termasuk untuk penataan elemen lingkungan, penghijauan, dan lain-lain;
 3. Pemilihan bahan pelapis jalan dapat mendukung pembentukan identitas lingkungan yang dikehendaki, dan kejelasan kontinuitas pedestrian.
 4. Kegiatan yang sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d angka 1, 2 dan 3 pasal ini merupakan kegiatan yang berdasarkan pengalaman dan tingkat perkembangan ilmu pengetahuan dan teknologi mempunyai potensi menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan hidup.
- (4) Ketentuan Pengelolaan Dampak Lingkungan dari jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan atau lingkungannya yang wajib AMDAL adalah sesuai Ketentuan Pengelolaan Dampak Lingkungan yang berlaku;
- (5) Ketentuan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) jenis-jenis kegiatan pada pembangunan bangunan gedung dan atau lingkungannya yang harus melakukan Upaya Pengelolaan Lingkungan (UKL) dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UPL) adalah sesuai ketentuan yang berlaku;
- (6) Persyaratan Teknis Pengelolaan Dampak Lingkungan harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
- a. Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan ijin apabila:

1. Lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan, atau berjarak tertentu dari jalan umum, jalan kereta api dan bangunan lain di sekitarnya sesuai rekomendasi dinas teknis terkait;
 2. Bangunan yang didirikan harus terletak pada jarak tertentu dan batas-batas pekarangan atau bangunan lainnya dalam pekarangan sesuai rekomendasi dinas terkait;
 3. Bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang paling aman.
- b. Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya, harus dapat menjamin keamanan, keselamatan serta kesehatan penghuni dan lingkungannya;
 - c. Pada bangunan yang menggunakan kaca pantul pada tampak bangunan, sinar yang dipantulkan tidak boleh melebihi 24% dan dengan memperhatikan tata letak serta orientasi bangunan terhadap matahari;
 - d. Bangunan yang menurut fungsinya memerlukan pasokan air bersih dengan debit > 5 liter/detik atau > 500 m³/hari dan akan mengambil sumber air tanah dangkal atau air tanah dalam (deep well) harus mendapat ijin dari Dinas terkait yang bertanggung jawab serta menggunakan hanya untuk keperluan darurat atau alternatif dari sumber utama PDAM;
 - e. Guna pemulihan cadangan air tanah dan mengurangi debit air harian, maka setiap tapak bangunan gedung harus dilengkapi dengan bidang resapan yang ukurannya disesuaikan dengan pasal 34 ayat (4), (5), (6) dan (7);
 - f. Apabila bangunan yang menurut fungsinya akan membangkitkan LHR ≥ 60 SMP per 1000 ft² luas lantai, maka rencana teknis sistem jalan akses keluar masuk bangunan gedung harus mendapat ijin dari Dinas Teknis yang berwenang.

Bagian Kedua

Getaran

Pasal 64

- (1) Baku Tingkat Getaran harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:
 - a. Salah satu dampak dari usaha atau kegiatan yang dapat mengganggu kesehatan manusia, makhluk lain dan lingkungan adalah akibat tingkat getaran yang dihasilkan;
 - b. Baku tingkat getaran untuk kenyamanan dan kesehatan wajib mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.
- (2) Dampak Lingkungan harus memenuhi ketentuan-ketentuan sebagai berikut:

Bagi usaha atau kegiatan yang mensyaratkan baku tingkat getaran lebih ketat dari ketentuan, maka untuk usaha atau kegiatan tersebut berlaku baku tingkat getaran sebagaimana disyaratkan oleh analisis mengenai dampak lingkungan atau ditetapkan oleh ahli yang memiliki sertifikasi sesuai.

BAB XI
PELAKSANAAN, KESELAMATAN KERJA
DAN PEMELIHARAAN

Bagian Pertama
Penambahan Tingkat lantai

Pasal 65

Persyaratan penambahan tingkat-tingkat dari suatu bangunan sebagai berikut:

- a. Pondasi dan atau dinding-dinding yang ada masih dapat memikul beban-beban tambahan yang dikarenakan oleh penambahan tingkat lantai itu;
- b. Adanya usaha-usaha perbaikan/perkuatan konstruksi yang disesuaikan dengan penambahan tingkat lantai itu.

Bagian Kedua
Perombakan/Penambahan/Pembetulan

Pasal 66

- (1) Untuk setiap perombakan/penambahan/pembetulan dari bangunan dan atau sebagian dari bangunan sebelumnya wajib mendapat persetujuan tertulis dari pejabat pemerintah yang berwenang;
- (2) Berlangsungnya pekerjaan tidak akan mengurangi ketrentaman/keamanan tinggal dari masyarakat sekitarnya/berdekatan.

Bagian Ketiga
Pagar Sementara

Pasal 67

Kepala Dinas teknik yang membidangi dapat mewajibkan kepada setiap orang/badan yang melaksanakan/menyuruh melaksanakan pekerjaan-pekerjaan pembangunan/perombakan, penambahan/pembetulan, untuk memagari sementara seluruh atau sebagian dari daerah tempat pekerjaan tersebut bila menurut pendapatnya perlu dilakukan demi adanya ketrentaman, keamanan dan keselamatan umum.

Bagian keempat
Perancah-perancah

Pasal 68

Bahan serta konstruksi dari perancah yang akan dipergunakan pada suatu pekerjaan pembangunan yang tingginya lebih dari 1 tingkat diharuskan mendapatkan persetujuan dari Kepala Dinas Teknik yang membidangi.

Bagian Kelima
Keselamatan Kerja
Pasal 69

- (1) Pemegang ijin bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan di lingkungan tempat bekerja dan ditempatkan sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya;
- (2) Pemegang ijin bangunan diwajibkan untuk menyediakan perlengkapan PPPK lengkap yang banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang diperkerjakan, ditempatkan di dalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan;
- (3) Pemegang ijin bangunan diwajibkan menyediakan suatu ruangan istirahat yang sehat untuk tempat para pekerja yang luasnya disesuaikan dengan banyaknya pekerja;
- (4) Pemegang ijin bangunan diwajibkan menyediakan sedikitnya satu kakus sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja. Untuk 40 orang kedua, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing satu kakus lagi.

Bagian Keenam
Pemeliharaan
Pasal 70

- (1) Penghuni atau pemakai bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha mempergunakan bangunan tersebut sesuai dengan ijin penggunaannya;
- (2) Penghunian atau pemakai bangunan diwajibkan untuk selalu memelihara dengan baik bangunan dan pekarangannya. Sehingga kesemuanya layak dan memenuhi syarat-syarat untuk dapat didiami;
- (3) Kepala Dinas Teknik yang membidangi berwenang untuk mengharuskan pelaksanaan pembetulan atau perbaikan dan perombakan dari suatu bangunan bila oleh karena menurut pendapatnya. Bangunan tersebut sebagai atau pun seluruhnya dalam keadaan rusak, hancur dan atau sangat tak terpeliharanya dan karena itu dikhawatirkan akan timbulnya bahaya dan atau sangat merugikan pemandangan tempat sekitarnya.

BAB XII
PENYERAHAN PRASARANA LINGKUNGAN, UTILITAS UMUM
DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN

Bagian Pertama

Jenis-jenis Prasarana Yang Diserahkan

Pasal 71

- (1) Prasarana Lingkungan merupakan kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain:
 - a. Jalan;
 - b. Saluran Pembuangan Air Limbah;
 - c. Saluran Pembuangan Air Hujan.
- (2) Utilitas Umum merupakan bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri dari antara lain:
 - a. Jaringan Air Bersih;
 - b. Jaringan Listrik;
 - c. Jaringan Gas;
 - d. Jaringan Telepon;
 - e. Terminal Angkutan Umum/bus Shelter;
 - f. Kebersihan/pembuangan sampah;
 - g. Pemadam Kebakaran.
- (3) Fasilitas sosial merupakan fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan permukiman yang meliputi antara lain:
 - a. Pendidikan;
 - b. Kesehatan;
 - c. Perbelanjaan dan Niaga;
 - d. Pemerintahan dan Pelayanan Umum;
 - e. Peribadatan;
 - f. Rekreasi dan Kebudayaan;
 - g. Olahraga dan Lapangan Terbuka;
 - h. Pemakaman Umum.

Bagian Kedua

Tata Cara Penyerahan

Pasal 72

- (1) Prasarana lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang akan diserahkan kepada Pemerintah Daerah wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri;
- (2) Prasarana lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang diserahkan telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri;

- (3) Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Untuk prasarana lingkungan, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. Untuk Utilitas Umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - c. Untuk Fasilitas Sosial, tanah telah siap untuk dibangun.
- (4) Telah mengalami pemeliharaan oleh Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan prasarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 Peraturan Daerah ini dengan ketentuan:
 - a. Minimal 50% dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun;
 - b. Luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 (lima) Ha;
 - c. Untuk luas areal lebih kecil dari 5 (lima) Ha penyerahan dilaksanakan sekaligus.
- (5) Realisasi penyerahan prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 Peraturan Daerah ini harus dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah hasil laporan Tim Verifikasi diterima dengan baik oleh Kepala Daerah;
- (6) Seluruh prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 Peraturan Daerah ini telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada Pemerintah Daerah;
- (7) Terhitung sejak dilaksanakan penyerahan prasarana tersebut sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 Peraturan Daerah ini, maka beralihlah hubungan atas tanah/bangunan dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan, kecuali tanah bangunan di atas pengelolaan Perum Perumnas yang diserahkan dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai;
- (8) Jika Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan menggunakan prasarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Daerah untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahan, maka Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 Peraturan Daerah ini;
- (9) Apabila perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan telah selesai 100% melaksanakan pembangunan maka wajib diserahkan prasarana sebagaimana dimaksud dalam pasal 71 Peraturan Daerah ini kepada Pemerintah Daerah dengan jangka waktu maksimal 2 (dua) tahun terhitung sejak Berita Acara ke II yang berisi Penyerahan Hasil Pekerjaan Pembangunan Perumahan dari Kontraktor dan atau terhitung sejak berakhirnya masa pemeliharaan bangunan kepada Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan setelah melampaui masa pemeliharaan fisik selama 3 (tiga) bulan atau sesuai perjanjian;

- (10) Bagi perorangan atau Badan hukum yang mengajukan permohonan peruntukan lahan lebih besar dan atau sama dengan 1 (satu) Ha, perbandingan penggunaan lahan adalah 60 : 40. Maksimum 40 % dari luas lahan sebagai prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dan diserahkan kepada Pemerintah Kota tanpa ganti rugi.

BAB XIII

PERIJINAN BANGUNAN

Bagian Pertama

Ijin Mendirikan Bangunan (IMB)

Pasal 73

- (1) Setiap bangunan gedung dan bangunan lainnya yang berada di Wilayah Kota Malang harus memenuhi persyaratan administrasi yang meliputi:
- a. Status terhadap hak atas tanah, atau ijin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status penggunaan bangunan gedung dan bangunan lainnya.
- (2) Pemerintah Daerah wajib melakukan pendataan bangunan gedung dan atau bangunan lainnya untuk keperluan pembinaan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 74

- (1) Kepala Daerah mempunyai wewenang:
- a. Menerbitkan ijin sepanjang persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
 - b. Memberikan ijin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian lingkungan, keselamatan dan keamanan jiwa manusia setelah mendengar pendapat para ahli/yang membidangi;
 - c. Menghentikan atau menutup kegiatan yang dilakukan dalam bangunan yang tidak sesuai dengan fungsi yang ditetapkan sesuai dalam perijinan, sampai dengan yang bertanggung jawab atas bangunan memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
 - d. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan terhadap bangunan atau bagian bangunan, bangunan-bangunan dan pekarangan atau lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan atau keselamatan manusia/lingkungan, setelah mendengar pendapat para ahli/Teknis Bangunan;
 - e. Memerintahkan, menyetujui atau menolak dilakukan pembangunan, perbaikan atau pembongkaran prasarana dan sarana lingkungan oleh pemilik bangunan/tanah;
 - f. Dapat menetapkan kebijakan terhadap bangunan dan atau lingkungan khusus dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keselamatan masyarakat dan atau keamanan negara setelah mendengar pendapat dari para ahli/Teknis Bangunan;

g. Dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur lokal/tradisional setelah mendengar pendapat para ahli/Teknis Bangunan.

(2) Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk menjalankan tugasnya, berwenang memasuki halaman, pekarangan dan atau bangunan dalam rangka melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan pembangunan atau pemanfaatan bangunan sesuai dengan fungsinya.

Pasal 75

(1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau membongkar bangunan atau bagian bangunan dalam wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki ijin dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;

(2) Perijinan dikeluarkan oleh Kepala Daerah atau Dinas Teknis yang membidangi bangunan ditujukan untuk menjamin:

- a. Kesehatan, keselamatan dan keamanan pemilik dan atau pengguna bangunan gedung;
- b. Ketertiban dan keselamatan masyarakat dan lingkungan;
- c. Keserasian dan keselarasan lingkungan;
- d. Untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi yang telah ditetapkan dengan peruntukan lokasinya;

(3) Selain harus memenuhi ijin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, juga memenuhi ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan;

(4) Orang atau badan/lembaga sebelum membangun, atau merubah bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IMB dari Kepala Daerah atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan;

(5) Orang atau badan/lembaga sebelum menggunakan bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IPB dari Kepala Daerah atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan;

(6) Orang atau badan/lembaga sebelum merobohkan bangunan di wilayah Kota Malang diwajibkan memiliki IHB dari Kepala Daerah atau dari dinas teknis yang membidangi bangunan.

Pasal 76

Ijin bangunan diharuskan bagi pekerjaan:

- a. Membangun bangunan atau memindahkan sebuah gedung atau bangunan;
- b. Menambah bangunan pada bangunan yang telah ada;
- c. Membuat peralasan atau pondasi baru, dinding, pagar atau perbatasan, membuat saluran baru, jembatan, selokan;
- d. Perubahan atas gedung-gedung yang ada peralasan dinding, pagar, saluran, jembatan dan dukers;
- e. Pembongkaran sesuatu, kecuali pembongkaran gedung-gedung dengan bangunan sementara;

- f. Memasang benda reklame pada suatu gedung atau menempelkan pada suatu gedung;
- g. Memasang penangkal petir atau antena;
- h. Melakukan penggalian, penumpukan atau mengerjakan tanah dengan ukuran lebih dari 1 m³ (satu meter kubik);
- i. Mengubah penggunaan dan atau bentuk sesuatu gedung berbeda dengan semula.

Pasal 77

- (1) Dilarang mendirikan bangunan apabila:
 - a. Tidak mempunyai ijin tertulis dari Kepala Daerah atau Pejabat dari dinas teknis yang membidangi bangunan;
 - b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat yang ditentukan dalam surat ijin;
 - c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian ijin.
- (2) Dilarang mendirikan atau mengubah bangunan menyimpang dari ketentuan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini atau peraturan perundangan lainnya yang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini;
- (3) Dilarang mendirikan bangunan di atas tanah tanpa ijin pemiliknya atau kuasa yang sah.

Pasal 78

Permohonan ijin dapat diajukan oleh perorangan, badan hukum, yayasan, perserikatan lainnya, baik sendiri-sendiri maupun oleh wakilnya atau kuasanya yang sah secara tertulis, dilaksanakan dengan cara mengisi formulir yang menjelaskan hal-hal sebagai berikut:

- a. Nama dan alamat yang akan dipilih oleh pemohon;
- b. Pemberitahuan yang sebenarnya tentang kegunaan, sifat dari bangunan dan maksud dari permohonan ijin tersebut;
- c. Pemberitahuan mengenai bangunan-bangunan, nama jalan, nomor rumah, letak tanah, nomor verponding atas hak atas tanah atau nomor registrasinya;
- d. Uraian mengenai konstruksi bangunan.

Pasal 79

- (1) Permohonan sebagaimana dimaksud dalam pasal 78 Peraturan Daerah ini harus dilampiri:
 - a. Surat keterangan tanah yang ditanda-tangani oleh pejabat yang berwenang;
 - b. Surat kuasa jika pemohon diwakili;
 - c. Kartu Tanda Penduduk (KTP) Pemohon yang masih berlaku;
 - d. Gambar situasi peruntukan tanah yang berupa sesuai dalam pasal 2 ayat (5);
 - e. Gambar rencana denah, gambar tingkat, rencana peralasan (pondasi), rencana atap, tampak muka, tampak samping, tampak belakang, potongan melintang dan potongan memanjang dengan skala 1 : 200, 1 : 100, 1 : 50 dan skala lebih besar lainnya sesuai kebutuhan;

- f. Perhitungan konstruksi bangunan yang telah disahkan (ditandatangani) oleh Konstruktork bagi bangunan yang dimaksud dalam pasal 24 ayat (5), (6) dan (8);
- g. Surat-surat dan gambar lain yang dianggap perlu.

(2) Pada Gambar yang dimaksud pada ayat (1) huruf e pasal ini, harus dicantumkan nama perencana bangunan.

Pasal 80

Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan yang tercantum dalam pasal 78 dan 79 Peraturan Daerah ini, pada gambar itu harus dijelaskan pula :

- a. Maksud dari permohonan itu sepanjang mengenai pembangunan, baik sebagian, seluruhnya maupun perluasan;
- b. Keadaan tanah dengan batas-batas pagar, saluran pembuangan dan jalan begitu juga mengenai tinggi tanah;
- c. Letak bangunan-bangunan yang akan didirikan, demikian juga letak bangunan-bangunan yang telah ada sepanjang bangunan itu juga akan dibongkar;
- d. Tinggi pondasi, pasangan kedap air, lantai dan pagar pekarangan, demikian juga tinggi pekarangan yang telah dipersiapkan terhadap tinggi permukaan jalan yang bersangkutan;
- e. Pemberian ukuran bangunan demikian juga peruntukan ruangan;
- f. Tempat-tempat dan ukuran-ukuran pintu, jendela beserta lubang-lubang dinding dan tangga;
- g. Kontruksi bangunan mengenai pondasi, pasangan kedap air, dinding tembok, tembok-tembok diantara pintu dan jendela, pilar-pilar lantai, rangka atap dan penutup atap dengan menunjuk pada penempatan dan penjangkaran balok-balok dan bagian-bagian kontruksi lainnya yang dipergunakan sebagai pendukung;
- h. Peralatan bangunan dan penampungan air hujan dan air limbah termasuk peralatan pengairan dan sambungan pada jaringan saluran kota.

Pasal 81

- (1) Apabila Kepala Daerah atau dinas teknis yang membidangi bangunan menyampaikan secara tertulis kepada Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Malang bahwa untuk sesuatu daerah sedang direncanakan atau ditinjau kembali rencananya, atau penetapan kembali garis-garis sempadan, maka Kepala Daerah dapat menanggukhan keputusan terhadap suatu permohonan guna mendapat ijin untuk pekerjaan-pekerjaan yang tempatnya baik seluruhnya maupun sebagian terletak dalam kawasan tersebut sampai rencana dan atas garis-garis sempadan itu ditetapkan, dengan tidak mengurangi jangka waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan sesudah tanggal pemberitahuan;
- (2) Jangka waktu 6 (enam) bulan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dapat diperpanjang paling lama 6 (enam) bulan lagi.

Pasal 82

- (1) Suatu penolakan terhadap permohonan ijin bangunan atau pemberian ijin dengan bersyarat, harus disertai dengan alasan;
- (2) Dengan tidak mengurangi ketentuan-ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, suatu permohonan ijin bangunan hanya ditolak, jika :
 - a. Bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi;
 - b. Bertentangan dengan rencana atau perluasan kota;
 - c. Bertentangan atau membahayakan dengan kepentingan umum;
 - d. Tidak memenuhi persyaratan teknis yang berlaku.

Pasal 83

- (1) Kepala Daerah dapat mencabut suatu ijin mendirikan bangunan, jika:
 - a. Dalam waktu 12 (duabelas) bulan setelah tanggal ijin itu diberikan, masih belum dilakukan permulaan pekerjaan yang sungguh-sungguh;
 - b. Pekerjaan itu telah terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan;
 - c. Ijin yang telah diberikan itu ternyata kemudian didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - d. Pembangunan itu kemudian menyimpang dari rencana yang disahkan.
- (2) Keputusan tentang pencabutan suatu ijin bangunan diberitahukan tertulis kepada pemegang ijin disertai dengan alasan pencabutan;
- (3) Keputusan untuk pencabutan suatu ijin bangunan ditetapkan, setelah pemegang ijin diberi kesempatan untuk mengemukakan keberatannya;
- (4) Kepala Daerah dapat memperpanjang jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b pasal ini masing-masing maksimal 1,50 (satu koma lima puluh) kali waktu yang ditentukan;
- (5) Apabila bangunan yang sudah memiliki Surat Ijin Mendirikan Bangunan dan telah dipindah tangankan kepemilikannya kepada pihak lain, maka pemilik yang baru wajib mengajukan permohonan balik nama Ijin Penggunaan Bangunan (IPB) tersebut dengan dipertimbangkan kelayakan bangunannya.

Pasal 84

- (1) Pada pembaharuan-pembaharuan, perluasan atau perubahan-perubahan sebagian dari bangunan yang telah ada, ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, hanya berlaku pada bagian-bagian yang diperbaharui, diperluas atau diubah, kecuali jika ditentukan lain;
- (2) Pada pembaharuan-pembaharuan, perluasan atau perubahan-perubahan sebagian dari bangunan yang telah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, yang harus dikerjakan dengan mendadak karena hal-hal yang luar biasa, pekerjaan pembaharuan,

perluasan atau perubahan tersebut dapat dilakukan lebih dahulu dengan ketentuan bahwa dalam waktu 2 x 24 (dua kali dua puluh empat) jam permohonan ijin untuk maksud tersebut harus sudah diajukan;

- (3) Kepala Daerah berwenang untuk memberi dispensasi atau pembebasan sebagian atau seluruhnya dari ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dengan ketentuan bahwa segala sesuatu itu menjadi lebih baik dari pada keadaan semula demi kepentingan umum;
- (4) Apabila permohonan itu mengenai perubahan-perubahan atau pembongkaran bangunan yang mempunyai nilai-nilai sejarah peninggalan, kebudayaan khusus atau monumen, harus ada persetujuan dari Pemerintah Daerah.

Bagian Kedua

Ijin Penggunaan Bangunan (IPB)

Pasal 85

- (1) Untuk bangunan baru, pengajuan IPB dilakukan bersamaan dengan pengajuan IMB;
- (2) Permohonan Ijin Penggunaan Bangunan (PIPB) diajukan secara tertulis kepada Kepala Daerah oleh perorangan, badan/lembaga melalui Kepala Dinas yang membidangi bangunan dengan mengisi formulir yang disediakan;
- (3) Formulir isian PIPB tersebut ayat (1) pasal ini akan diatur lebih lanjut dengan Surat Keputusan Kepala Daerah.

Pasal 86

- (1). Kepala Dinas yang membidangi bangunan mengadakan penelitian atas PIPB yang diajukan mengenai syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PIPB diajukan;
- (2). Kepala Dinas yang membidangi bangunan memberikan tanda terima PIPB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi;
- (3). Kepala Dinas yang membidangi bangunan memberikan sertifikat layak huni apabila bangunan diajukan IPB-nya telah memenuhi persyaratan teknis dan lingkungan;
- (4). IPB diterbitkan dengan masa berlaku 5 (lima) tahun untuk bangunan fungsi usaha, umum, sosial dan budaya, khusus, campuran, rumah tinggal/hunian campuran atau sesuai dengan pasal 3 ayat (5) huruf f, ayat (6), (7), (8), dan (9) sedangkan untuk bangunan fungsi hunian atau sesuai pasal 3 ayat (5) huruf a, b, c, d dan e masa berlakunya 15 (lima belas) tahun;
- (5) Apabila habis masa berlakunya IPB, Pemilik bangunan diwajibkan mengajukan Permohonan Perpanjangan Izin Penggunaan Bangunan (PPIPb).

Pasal 87

- (1). Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas dari Dinas yang membidangi bangunan dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan IPB beserta lampirannya;
- (2). Pelaksanaan pemeriksaan kelayakan bangunan dilakukan oleh penilai ahli yang telah diakreditasi oleh Pemerintah Daerah;
- (3). Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dapat mencabut ijin penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan IPB;
- (4). Tata cara pencabutan IPB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini diatur lebih lanjut dengan Keputusan Kepala Daerah.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 88

- (1) Setelah bangunan gedung selesai, pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis dilengkapi dengan:
 - a. Berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - b. Gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*);
 - c. Fotokopi tanda pembayaran retribusi IMB;
- (2) Berdasarkan laporan dan berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini Kepala Dinas yang membidangi Bangunan atas nama Kepala Daerah menerbitkan surat Izin Penggunaan Bangunan (IPB).

Pasal 89

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IPB yang baru kepada Kepala Daerah.

BAB XIV

PENGAWASAN BANGUNAN

Pasal 90

Setiap perubahan alamat dari pemegang ijin bangunan atau kuasanya harus memberitahukan kepada Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk dengan cara tertulis, dalam waktu 14 (empat belas) hari.

Pasal 91

Pemegang ijin bangunan diwajibkan memberitahukan kepada Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk secara tertulis:

- a. Permulaan pelaksanaan pekerjaan di atas tanah tempat bangunan itu akan didirikan sekurang-kurangnya dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam sebelum pekerjaan dimulai;
- b. Penyelesaian pendirian bangunan dalam waktu 24 (dua puluh empat) jam setelah pekerjaan bangunan itu selesai;
- c. Permulaan dan atau penyelesaian bagian-bagian dari pekerjaan bangunan itu, untuk pemberitahuan mana harusnya menurut surat ijin yang diberikan.

Pasal 92

Suatu bagian bangunan dari bangunan yang penyelesaiannya sebagaimana dimaksud dalam pasal 91 Peraturan Daerah ini harus diberitahukan, dan tidak diperkenankan diteruskan sehingga tidak terlihat pada waktu pemeriksaan, sebelum diberi ijin tertulis dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk

Pasal 93

Apabila ijin sebagaimana dimaksud dalam pasal 92 Peraturan Daerah ini, yang diberikan secara tertulis oleh Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk ternyata pelaksanaannya tidak sesuai dengan maksud pemberiaannya, ijin tersebut dapat dicabut.

Pasal 94

Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk diwajibkan mengadakan pemeriksaan dalam waktu 14 (empat belas) hari setelah menerima pemberitahuan sebagaimana dimaksud dalam huruf b pasal 91 Peraturan Daerah ini.

Pasal 95

Jangka waktu mengadakan pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam pasal 94 Peraturan Daerah ini, dalam hal keadaan luar biasa dapat diperpanjang selama-lamanya 14 (empat belas) hari lagi dan jika waktu tersebut dilampaui tanpa ada pemeriksaan dari yang berwenang, pekerjaan pendirian bangunan tersebut dianggap telah selesai.

Pasal 96

Selama pelaksanaan pendirian bangunan itu berlangsung pemegang ijin bangunan diwajibkan meletakkan Surat Ijin Bangunan senantiasa berada di tempat pekerjaan sehingga dapat diperlihatkan setiap kali diminta oleh petugas, untuk mengadakan pemeriksaan dan pembubuhan catatan-catatan pada surat ijin itu.

Pasal 97

Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk berwenang untuk memerintahkan menghentikan pendirian suatu bangunan atau sebagian dari padanya untuk sementara waktu jika:

- a. Pelaksanaan pendirian bangunan itu menyimpang dari ijin yang telah diberikan, menyimpang dari syarat-syarat atau dari perjanjian-perjanjian yang telah ditetapkan;
- b. Pelaksanaan pembangunan itu dilakukan bertentangan dengan ketentuan-ketentuan yang berlaku;
- c. Tidak memenuhi petunjuk atau peringatan dari pejabat yang berwenang untuk mengerjakan segala sesuatu yang masih dipandang perlu, dalam jangka waktu yang telah ditetapkan;
- d. Pemegang ijin bangunan dapat mengajukan banding kepada Kepala Daerah terhadap perintah penghentian pendirian suatu bangunan Kepala Daerah segera memutuskan akan dipertahankannya atau tidaknya perintah atau larangan yang dikeluarkan oleh Kepala Dinas Teknik yang membidangi.

Pasal 98

- (1) Pejabat yang berkaitan dengan fungsi dalam melaksanakan tugasnya mempunyai wewenang sewaktu-waktu mendatangi tempat-tempat dan bangunan-bangunan, tanpa diminta oleh pemilik atau pelaksana pekerjaan;
- (2) Tempat-tempat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini yang digunakan sebagai rumah atau yang hanya dapat didatangi dengan melalui suatu bangunan rumah, hanya dapat dikunjungi oleh Petugas Pengawas Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini pada hari kerja antara pukul 06.00 sampai dengan 18.00;
- (3) Apabila penghuni atau pemilik suatu persil atau bangunan tidak mengizinkan pemeriksaan dapat dilakukan dengan membawa surat perintah khusus dari Kepala Daerah atau pejabat yang ditunjuk;
- (4) Para pemilik atau pemakai bangunan atau pekarangan, demikian pula pelaksanaan pekerjaan pembangunan, diwajibkan untuk memperkenankan diadakannya pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini, serta memberikan keterangan-keterangan yang diminta dalam jangka waktu yang telah ditentukan oleh Kepala Daerah;
- (5) Kepala Daerah dapat minta pertimbangan lebih lanjut kepada instansi yang ahli dalam hal yang menjadi pokok persoalan bangunan, sepanjang hal itu dianggap perlu.

Pasal 99

- (1) Atas pekerjaan-pekerjaan pendirian bangunan yang berada dibawah penguasaan Pemerintah Pusat, Pemerintah Propinsi atau Pemerintah yang dilaksanakan oleh masing-masing dinas teknik, ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini tetap berlaku;
- (2) Ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini tidak berlaku terhadap bangunan-bangunan khusus atau jika peraturan yang lebih tinggi menentukan lain;

BAB XV
KETENTUAN RETRIBUSI

Pasal 100

Berkenaan dengan permohonan ijin bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 78 dan 79 Peraturan Daerah ini, untuk pemeriksaan, pengawasan dan pekerjaan lain yang akan dilakukan oleh Pemerintah Daerah, kepada pemohon atau orang lain yang bertindak untuk dan atas namanya, terlepas dari pembayaran yang dipungut berdasarkan peraturan lain, dipungut retribusi ijin bangunan dan harus dibayarkan ke Kantor Kas Daerah.

Pasal 101

- (1) Besarnya retribusi sebagaimana dimaksud dalam pasal 100 Peraturan Daerah ini ditentukan lebih lanjut dalam Peraturan Daerah tentang Retribusi Perijinan Bangunan;
- (2) Bagi seseorang atau badan/lembaga yang tanahnya terkena pemotongan akibat penetapan dan penerapan garis sempadan dan menyerahkan kepada Pemerintah Daerah untuk kepentingan umum, mendapatkan insentif berupa pergantian biaya retribusi IMB dengan maksimal 25% (dua puluh lima persen) dari total retribusi IMB yang harus dibayar dengan catatan pendirian bangunan tersebut tidak menyimpang dari ketentuan IMB yang diterbitkan;
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini bagi mereka yang tanahnya terpotong lebih besar atau sama dengan 30% (tiga puluh persen) dari luas persil atau kaveling tempat pendirian bangunan;
- (4) Ketentuan pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) pasal ini hanya berlaku bagi rumah tempat tinggal atau sebagaimana dimaksud dalam pasal 6 huruf a, b, c dan d Peraturan Daerah ini, diluar kawasan perumahan yang dibangun oleh Perusahaan Pembangunan Perumahan atau Perum Perumnas.

BAB XV
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 102

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan atau persyaratan, dan atau penyelenggaraan bangunan gedung dan atau bangunan lainnya sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenai sanksi administrasi berupa:
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan ijin mendirikan bangunan ;
 - f. Pencabutan ijin mendirikan bangunan;

- g. Perintah pembongkaran bangunan yang biayanya ditanggung oleh pemilik bangunan.
- (2) Apabila sanksi administrasi berupa perintah pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g tidak dilaksanakan, maka akan dilakukan pembongkaran secara paksa oleh Pemerintah Daerah;
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

BAB XVII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 103

- (1) Setiap pemilik dan atau pengguna bangunan yang tidak memenuhi ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, demikian pula terhadap perintah-perintah, petunjuk-petunjuk serta syarat-syarat yang telah ditetapkan berdasarkan Peraturan Daerah ini, diancam kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda setinggi-tingginya Rp. 5.000.000,00 (lima juta rupiah);
- (2) Apabila suatu pelanggaran atau kelalaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilakukan oleh Badan Hukum, maka tuntutan pidana berlaku bagi mereka yang memberikan perintah atau pemimpin ;
- (3) Hukuman kurungan atau denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, tidak mengurangi kewajiban membongkar, mengubah atau memperbaiki segala sesuatu yang telah dilakukan atau dilalaikan yang bertentangan dengan syarat-syarat atau petunjuk-petunjuk yang telah ditetapkan dan atau berdasarkan Peraturan Daerah ini;
- (4) Apabila kewajiban untuk melakukan pembongkaran, perubahan atau perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dilalaikan, maka semuanya akan dikerjakan oleh Pemerintah Daerah atas biaya yang bersangkutan, setelah diberikan peringatan tertulis;
- (5) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, merupakan pelanggaran;
- (6) Pejabat yang diberi tugas dibidang penyelenggaraan bangunan yang tidak melaksanakan kewajibannya sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku, dikenakan saksi dan hukuman sesuai dengan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 30 Tahun 1980 tentang Peraturan Disiplin Pegawai Negeri Sipil.

BAB XVIII
PENYIDIKAN

Pasal 104

- (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 Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana;
- (2) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini adalah:
 - a. Menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan 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 tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan tindak pidana retribusi daerah;
 - c. Meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan tindak pidana retribusi daerah;
 - d. Memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen-dokumen lain berkenaan dengan tindak pidana di bidang retribusi daerah;
 - e. Melakukan pengeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen-dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap barang bukti tersebut;
 - f. Meminta bantuan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan 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 retribusi daerah;
 - i. Memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagaimana tersangka atau saksi;
 - j. Menghentikan penyidikan;
 - k. Melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan tindak pidana di bidang retribusi daerah menurut hukum yang dapat dipertanggungjawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB XIX
PERATURAN PERALIHAN

Pasal 105

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka:

- a. Permohonan ijin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. Ijin mendirikan bangunan yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi ijin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama;
- c. Perijinan bangunan yang diajukan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini, maka pemrosesannya berpedoman kepada Peraturan Daerah ini.

BAB XX
KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 106

Ijin bangunan tidak diperlukan dalam hal:

- a. Membuat lubang angin-angin, penerangan dan lain sebagainya, yang luasnya tidak lebih dari 0,6 (enam persepuluh) meter persegi dengan sisi terpanjang mendatar tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- b. Pemeliharaan bangunan dengan tidak mengubah denah, konstruksi maupun arsitektonis dari bangunan semula yang telah mendapat ijin;
- c. Pendirian bangunan yang tidak permanen untuk pemeliharaan binatang jinak atau tanam-tanaman;
- d. Mengecat atau memberi warna bangunan.

BAB XXI
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 107

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Bangunan beserta Peraturan Pelaksanaannya dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi .

Pasal 108

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

Pasal 109

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan .

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

Ditetapkan di Malang
pada tanggal 12 -2- 2004

WALIKOTA MALANG

Ttd

Drs. PENI SUPARTO

Diundangkan di Malang
pada tanggal 16 - 2 - 2004

SEKRETARIS DAERAH KOTA MALANG

ttd

MUHAMAD NUR, SH. MSi
Pembina Utama Muda
NIP. 510 053 502

LEMBARAN DAERAH KOTA MALANG TAHUN 2004 NOMOR 01 SERI E

Salinan sesuai aslinya
Pj. KEPALA BAGIAN HUKUM

Drs. WASTO, SH. MH
PENATA TK. I
NIP. 170 014 768

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MALANG
NOMOR 1 TAHUN 2004

Tentang
PENYELENGGARAAN BANGUNAN

I. PENJELASAN UMUM

Penyelenggaraan bangunan merupakan suatu proses kegiatan perencanaan, pelaksanaan, pemanfaatan bangunan, pelestarian dan pembongkaran.

Pengaturan persyaratan administrasi dan teknis bangunan dimaksudkan untuk memenuhi syarat administrasi bagi pemilik, masyarakat dan Pemerintah serta untuk mewujudkan bangunan yang berkualitas sesuai dengan fungsinya.

Pengaturan persyaratan administrasi dan teknis bangunan bertujuan terselenggaranya fungsi bangunan yang aman, sehat, nyaman, efisien, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah Kota Malang tentang Penyelenggaraan Bangunan di Kota Malang, sebagai pedoman aturan bangunan yang meliputi segi-segi : Administrasi; Arsitektoris Bangunan; Konstruksi/Struktur Bangunan; Pengamanan Terhadap Bahaya Kebakaran; Sarana Jalan Masuk/Keluar dan Transportasi Dalam Bangunan; Instalasi-Instalasi; Sanitasi Dalam Bangunan; Ventilasi; Pembaruan Hawa/Udara dan Pencahayaan; Pelaksanaan, Keselamatan Kerja dan Pemeliharaan; Pengelolaan Dampak Lingkungan Hidup; Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial Perumahan; Penyelenggaraan Bangunan; Pengawasan Bangunan; Ketentuan Retribusi; dan sanksi.

Bahwa Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Malang Nomor 5 Tahun 1986 tentang Bangunan, dengan adanya dinamika perkembangan perkotaan yang cukup tinggi, perlu diadakan penyesuaian sehingga perlu dicabut dan dinyatakan tidak berlaku lagi.

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1 angka 1 sampai dengan angka 7 huruf g
cukup jelas.

Pasal 1 angka 7 huruf h

Yang dimaksud sesuatu konstruksi lain semacam itu adalah : Bangunan Air
Jenis yang lain antara lain :

- a). Talang Air (Aquaduck)
- b). Syphon
- c). Bangunan Bagi, Bangunan Terjunan dan Pintu Air

d). Bendung

e). Dan Pelengkap Bangunan Pengairan yang lainnya.

Pasal 1 angka 7 huruf i sampai huruf k

Cukup jelas

Pasal 1 angka 8 sampai dengan angka 59

cukup jelas

Pasal 1 angka 23

Yang dimaksud dengan Tinggi Bangunan adalah tinggi yang diukur dari permukaan lantai dasar / satu sampai dengan permukaan mendatar yang terendah dari cucuran atap (overstek atap) yang sebidang dengan atap induk bangunan, tidak diukur dari permukaan lantai dasar / satu sampai dengan ujung yang tertinggi dari atap atau balok tembok bangunan .

Permukaan lantai dasar /satu bangunan adalah peil permukaan lantai dasar /satu diperkenankan diambil dari tertinggi-tingginya + (plus) 120 cm (seratus dua puluh senti meter) dari peil As DAMIJA yang berada di depan bangunan tersebut.

Pasal 2 ayat (1)

Cukup jelas

Pasal 2 ayat (2) yang dimaksud :

- a. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRWK) adalah sama dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Malang;
- b. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) adalah sama dengan Rencana Detail Tata Ruang Kota (RDTRK) Kecamatan di Kota Malang;
- c. Rencana Teknik Ruang Kawasan Perkotaan/Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTRKP/RTBL) adalah sama dengan Rencana Teknik Ruang Kota Skala Kelurahan di Kota Malang dan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Koridor atau Kawasan di Kota Malang.

Pasal 2 ayat (3) dan (4)

Cukup jelas

Pasal 2 ayat (5)

Yang dimaksud Rencana Tapak (Site Plan) adalah gambar penataan pemanfaatan lahan sesuai dengan peruntukan tata ruang, merupakan gambar tampak atas dengan skala 1 : 1000 (satu dibanding seribu) atau 1 : 2000 (satu dibanding dua ribu). Untuk penataan pemanfaatan lahan yang berupa Rencana Tapak (Site Plan) disamping seperti tersebut di atas (pasal 2 ayat 5) wajib dilengkapi gambar tampak atas penataan saluran (drainase) lingkungan pada areal tersebut dengan ditampakkan gambar :

- a. Saluran (Drainase) lingkungan dengan skala 1 : 1000 (satu dibanding seribu) atau 1 : 2000 (satu dibanding dua ribu);

- b. Potongan melintang masing-masing DAMIJA dilengkapi tampilan lebar perkerasan (badan jalan), lebar berm jalan (bahu jalan), lebar saluran, kedalaman saluran dengan skala 1 : 20 (satu dibanding dua puluh) atau 1 : 50 (satu dibanding lima puluh) atau 1 : 100 (satu dibanding seratus).
- c. Detail potongan melintang dimensi saluran (drainase) dengan skala 1 : 20 (satu dibanding dua puluh) atau 1 : 50 (satu dibanding lima puluh);
- d. Definitif pemilihan besaran skala yang dimaksud di atas (pasal 2 ayat 5) ditentukan oleh Pejabat yang berwenang.

Pasal 2 ayat (6) sampai dengan ayat (13)

Cukup jelas

Pasal 3 ayat (1) sampai dengan ayat (4)

Cukup jelas

Pasal 3 ayat (5) huruf a sampai dengan huruf b

Cukup jelas

Pasal 3 ayat (5) huruf c dan d, yang dimaksud dengan :

- a. Rumah Susun atau Flat adalah rumah petak bertingkat ;
- b. Kondominium adalah gedung flat yang diberlakukan sebagai milik sendiri;
- c. Rumah tinggal villa adalah rumah tempat tinggal dengan fungsi hunian untuk peristirahatan pemiliknya atau orang lain yang ditempati pada saat-saat tertentu saja dan termasuk bentuk bangunan rumah besar.

Pasal 3 ayat (5) sampai dengan ayat (9)

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5 angka 1

Yang dimaksud Type I – Konstruksi Rangka Tahan Api ialah type konstruksi di mana beban-beban dipikul oleh kolom-kolom dan balok-balok atau dinding – dinding beton bertulang di mana kolom-kolom dan balok-balok atau dinding yang dimaksud digunakan sebagai selubung (shaaft enclosures) meliputi tangga, lift dan lain lubang vertikal dan bagian-bagian struktur yang dimaksud terdiri dari beban- beban tahan api yang mempunyai ketahanan tidak kurang dari, dalam hal :

- a. Kolom (termasuk dinding beton bertulang yang bekerja sebagai kolom) bagian struktur memikul dinding, dinding tahan api dan dinding pemisah – 4 jam;
- b. Dinding panil luar, balok-balok induk, balok-balok anak, portal atap dan selubung tak memikul beban meliputi tangga lift dan lain-lain lubang vertikal – 3 jam;

- c. Dinding panil yang menghadap jalan umum dan dinding-dinding yang letaknya tidak kurang 3 meter dari batas halaman yang lain peruntukannya, jika dinding tersebut di bagi pada tiap tingkat oleh lantai-lantai horizontal dari 60 cm keluar garis dinding atau oleh dinding horizontal yang tingginya tidak kurang dari 80 cm mempunyai daya tahan api bagi bangunan-bangunan kelas 6, 7 dan 8, tidak kurang dari pada 3 jam; dan dalam bagi bangunan-bangunan kelas 3, 4, 5 kurang daripada 2 jam.)

Angka 2

Yang dimaksud Type II – Konstruksi Dinding Pemikul yang terlindung ialah type konstruksi yang dinding-dindingnya terdiri dari pasangan dinding (batu bata dan sejenisnya) atau beton bertulang dan bagian-bagian struktur yang dimaksud terdiri dari bahan tahan api yang mempunyai ketahanan tidak kurang dari dalam hal :

- a. Dinding luar, dinding tahan api dan dinding pemisah 4 jam;
- b. Dinding-dinding pemikul sloof-sloof portal dan kolom-kolom atau balok-balok memikul dinding-3 jam;
- c. Dinding panil, kolom-kolom dan balok-balok dan selubung meliputi tangga, lift dan lubang-lubang vertikal lain -2 jam;
- d. Rangka-rangka atap berikut kolom-kolom dan balok-balok yang bersangkutan 2 jam)

angka 3

Yang dimaksud Type III – Konstruksi Biasa/ sederhana ialah type konstruksi yang dinding-dinding luarnya mempunyai daya tahan api-3 jam dan konstruksi bagian dalamnya seluruhnya atau sebagian terdiri dari kayu atau baja tak terlindung dan beton bertulang dipikul oleh baja tak terlindung;)

angka 4

Yang dimaksud Type IV – Konstruksi baja/besi tak terlindung ialah type konstruksi di mana beban-beban dipikul oleh rangka baja atau lain sejenis logam yang tidak dilindungi terhadap api dan dinding-dinding luar dan atapnya terdiri dari asbestos, lembaran logam atau lain bahan tahan api

angka 5

Yang dimaksud Type V – Konstruksi Kayu ialah type konstruksi yang bagian-bagian strukturnya dan bagian-bagiannya terdiri dari kayu/bambu, juga termasuk setiap konstruksi sejenis yang mempunyai lapisan luar daya tahan api

angka 6

Bangunan dengan konstruksi campuran ialah suatu Bangunan dapat terdiri dari lebih dari satu type konstruksi tetapi di mana terdapat dua atau lebih type

konstruksi dalam satu bangunan dan tidak terpisah oleh suatu pemisah tahan api yang sempurna, maka seluruh bangunan harus dianggap sebagai type konstruksi yang bersangkutan yang paling tidak tahan api

Angka 7 dan 8

Cukup jelas

Pasal 6 sampai dengan pasal 8

Cukup jelas

Pasal 9 ayat (1) sampai dengan ayat (2)

Cukup jelas

Pasal 9 ayat (3) yang dimaksud dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang membedakan tingkatan adalah :

- a. KLB tinggi menunjukkan batasan lantai : 6 (enam) lantai ke atas;
- b. KLB sedang menunjukkan batasan lantai : 3 (tiga) sampai dengan 5 (lima) lantai;
- c. KLB. Rendah menunjukkan batasan lantai : 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) lantai .

Pasal 9 ayat (4) sampai dengan ayat (6)

Cukup jelas

Pasal 10 dan 11 ayat (1) sampai dengan ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 11 ayat (4) yang dimaksud dengan Garis Sempadan Bangunan 0 (nol) untuk perhitungan tinggi bangunan adalah sesuai dengan pasal 22 ayat (1) sampai dengan ayat (4) dengan Garis Sempadan Bangunan diambil sama dengan $\frac{1}{2}$ (setengah) lebar DAMIJA ditambah 1 (satu)

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13 s/d 102

Cukup jelas

Pasal 103

Ayat (1)

Dengan adanya sanksi pidana diharapkan timbulnya kesadaran masyarakat untuk memenuhi kewajibannya.

Ayat (2)

Yang dimaksud kealpaan berarti tidak sengaja, lalai, tidak hati-hati atau kurang mengindahkan kewajibannya sehingga perbuatan tersebut menimbulkan kerugian keuangan daerah.

Ayat (3) sampai dengan ayat (5)

Cukup jelas

Pasal 104 sampai dengan pasal 109

Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA MALANG NOMOR 01