



**WALIKOTA BATAM**

**PERATURAN DAERAH KOTA BATAM  
NOMOR 2 TAHUN 2002**

**TENTANG**

**KETENTUAN BANGUNAN DI KOTA BATAM**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALIKOTA BATAM,**

- Menimbang : a. bahwa perkembangan pembangunan yang semakin pesat dan laju pertumbuhan penduduk yang sangat tinggi telah menyebabkan tidak terkendalinya bangunan-bangunan dan tumbuhnya permukiman-permukiman liar;
- b. bahwa untuk mencapai ketertiban dan pemenuhan persyaratan didalam pendirian, penambahan, perubahan, dan pembongkaran bangunan perlu diatur dalam suatu aturan tertentu;
- c. bahwa untuk mewujudkan maksud yang terkandung dalam huruf a dan b diatas, perlu diadakan Ketentuan Bangunan di Kota Batam yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kota Batam.
- Mengingat : 1. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan;
2. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 8 tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana Jo. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1983 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Hukum Acara Pidana;
3. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 3215);

4. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman;
5. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 10 Tahun 1992 tentang Perkembangan Kependudukan dan Pembangunan Keluarga Sejahtera (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 3475);
6. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang;
7. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Lingkungan Hidup;
8. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi;
9. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 60);
10. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 41 Tahun 1999 tentang Kehutanan;
11. Undang Undang Republik Indonesia Nomor 53 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kabupaten Pelalawan, Kabupaten Rokan Hulu, Kabupaten Rokan Hilir, Kabupaten Karimun, Kabupaten Natuna, Kabupaten Siak, Kabupaten Kuantan Singingi dan Kota Batam (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 181);
12. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 27 Tahun 1991 tentang Rawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 35, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 35);
13. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 35 Tahun 1991 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 44, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1991 Nomor 3445);

14. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 51 Tahun 1993 tentang Analisa Mengenai Dampak Lingkungan;
15. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom;
16. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 32 Tahun 1990 tentang Pengelolaan Kawasan Hutan Lindung;
17. Peraturan Daerah Kota Batam No. 4 Tahun 2001 tentang Pola Dasar Pembangunan Kota Batam;
18. Peraturan Daerah Kota Batam No. 8 Tahun 2001 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah Kota Batam;
19. Peraturan Daerah Kota Batam No. 9 Tahun 2001 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan di Kota Batam;
21. Peraturan Daerah Kota Batam No. 20 Tahun 2001 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Batam.

Dengan Persetujuan :

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BATAM

MEMUTUSKAN

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KOTA BATAM TENTANG  
KETENTUAN BANGUNAN DI KOTA BATAM

## **BAB I KETENTUAN UMUM**

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah Ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Batam.
- b. Kota adalah Kota Batam.
- c. Daerah adalah Daerah Kota Batam

- d. Walikota adalah Walikota Batam.
- e. Dewan adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Batam.
- f. Dinas adalah Dinas Permukiman dan Prasarana Kota Batam.
- g. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Permukiman dan Prasarana Kota Batam.
- h. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Permukiman dan Prasarana Kota Batam untuk mengawasi Pembangunan dan atau bangunan.
- i. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang Arsitektur/Perencanaan yang memiliki izin bekerja.
- j. Perencana struktur adalah seorang ahli atau sekelompok ahli dalam bidang struktur / konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja.
- k. Perencana instalasi dan perencana bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja.
- l. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukkan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun.
- m. Pemborong adalah suatu badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin.
- n. Pengkaji Teknis Bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya.
- o. Daerah Milik Jalan disingkat DMJ adalah satu daerah yang ditetapkan penggunaannya hanya untuk kebutuhan jalan dan utilitas.
- p. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis batas DMJ .
- q. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah batas perpetakan
- r. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
- s. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota.

- t. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan Rencana Kota.
- u. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka perbandingan jumlah luas lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan Rencana Kota.
- v. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan.
- w. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu.
- x. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- y. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun bangunan, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, memotong dan, meratakan tanah yang berhubungan dengan keperluan pekerjaan/ kegiatan membangun itu.
- z. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia, atau bangunan adalah bangunan-bangunan yang membentuk ruangan terbuka ataupun tertutup seluruhnya atau sebagian.
- aa. Bangunan liar adalah segala sesuatu yang didirikan oleh orang atau badan yang bukan pemilik hak atas tanah atau tanpa kuasa dari pemilik hak atas tanah.
- bb. Bangunan bermasalah adalah bangunan yang didirikan tanpa IMB atau pembangunannya tidak memenuhi ketentuan IMB yang diterbitkan
- cc. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia
- dd. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 (empat) lapis.
- ee. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lapis atau paling tinggi 35 (tiga puluh lima) meter dari permukaan tanah.
- ff. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 (delapan) lapis atau lebih tinggi 35 (tiga puluh lima) meter dari permukaan tanah.

- gg. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping terhadap batas pekarangan.
- hh. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping.
- ii. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan.
- jj. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung bersifat tetap.
- kk. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung serta beban gempa dan beban angin.
- ll. Beban gempa adalah semua bebas statik ekwivalen yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang meniru pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu.
- mm. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara.
- nn. Perancah (bekisting) adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan selama masa pembangunan.
- oo. Pagar proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengaman proyek selama masa proyek.
- pp. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah panjalaran api dengan membuat pembatas dinding, lantai, kolom, balok, yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan.
- qq. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dilayani oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran.
- rr. Hidran kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan, pencegahan, dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran.
- ss. Sprinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu.
- tt. Pipa peningkat air (riser) adalah pipa vertikal yang berfungsi mengalirkan air ke jaringan pipa di tiap lantai dan mengalirkan air ke pipa-pipa cabang dalam bangunan.

- uu. Pipa peningkat air kering (dry riser) adalah pipa air kosong di pasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari mobil pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran.
- vv. Pipa peningkat air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau di dalam areal gedung.
- ww. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memberi peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran.
- xx. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk penyelamatan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran.
- yy. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan ke luar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakar.
- zz. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur, dalam waktu tertentu dinyatakan dalam jam.
- aaa. Komponen struktur utama adalah bagian-bagian bangunan gedung yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi.
- bbb. Komponen struktur adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak.
- ccc. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan.
- ddd. Sertifikat Hak Atas Tanah, atau selanjutnya disebut Sertifikat, adalah surat atau sertifikat yang menyatakan hak kepemilikan atau penguasaan, pengelolaan atas sebidang tanah atau persil yang dikeluarkan oleh pejabat yang berwenang menurut Undang-Undang atau Peraturan yang berlaku
- eee. Pemilik hak atas tanah, adalah orang atau badan pemilik serifikat
- fff. Bangunan Sementara, ialah bangunan yang dipergunakan untuk waktu terbatas.
- ggg. Bangunan Permanen, ialah bangunan yang konstruksi utamanya terdiri dari beton, batu, baja dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahunan.

- hhh. Merobohkan bangunan, ialah meniadakan sebagian atau seluruhnya bagian bangunan ditinjau dari segi fungsi atau konstruksi ;
- iii. Bahan galian adalah segala sesuatu yang digali dan dipindahkan untuk digunakan bagi keperluan lain diluar kebutuhan penggunaan lahan/tanah tempat bahan galian tersebut diambil.
- jjj. Menebang pohon adalah menebang atau merobohkan pohon dari atas sebidang tanah/lahan untuk dan diambil serta digunakan untuk kebutuhan lain diluar kebutuhan penggunaan lahan tersebut secara sah.
- kkk. Garis sempadan pagar, ialah garis batas yang diatasnya atau sejajar masuk kearah perpetakan dapat dibuat pagar.
- lll. Garis sempadan teras, ialah garis sempadan yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat dibuat bagian luar teras.
- mmm. Garis sempadan loteng, ialah garis sempadan yang diatasnya atau sejajar dibelakangnya dapat didirikan loteng.
- nnn. Rencana Teknis, ialah gambar-gambar dan dokumen-dokumen lainnya yang menjadi dasar dan petunjuk pelaksanaan pembangunan bangunan .
- ooo. IMB, ialah Izin Mendirikan Bangunan yang dikeluarkan Walikota atau pejabat yang ditunjuk olehnya;
- ppp. IMB Pendahuluan adalah Izin tertentu yang diberikan untuk memulai pembangunan sampai tahap tertentu, sambil penyelesaian proses pembuatan IMB secara keseluruhan.
- qqq. Tempat Ibadah adalah bangunan yang khusus digunakan untuk beribadah (Masjid, Musholla, Gereja, Kapel, Kelenteng, Vihara, Pura).
- rrr. Rumah, adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga. (adalah suatu ruangan atau suatu gabungan ruangan yang berhubungan antara satu dengan yang lain untuk didiami tersendiri oleh seseorang, untuk tempat tinggal ).
- sss. Perumahan, adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
- ttt. Permukiman, adalah bagian dari lingkungan hidup diluar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun pedesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.

- uuu. Satuan Lingkungan Permukiman adalah kawasan perumahan dalam berbagai bentuk dan ukuran dengan penataan tanah dan ruang, prasarana dan sarana lingkungan yang terstruktur.
- vvv. Prasarana Lingkungan, adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
- www. Sarana Lingkungan, adalah fasilitas penunjang, yang berfungsi untuk penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
- xxx. Utilitas Umum, adalah sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan.
- yyy. Kas Daerah, ialah Kas Daerah atau badan yang disertai sebagai pemegang kas.

## **BAB II KETENTUAN ADMINISTRASI**

### **Bagian Pertama Kewenangan**

#### Pasal 2

Walikota berwenang :

- a. Menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administrasi sesuai dengan ketentuan yang berlaku;
- b. Memberikan izin atau menentukan lain dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini, dengan mempertimbangkan ketertiban umum, keserasian, lingkungan, keamanan jiwa manusia serta mempertimbangkan pendapat para ahli;
- c. Menetapkan sifat atau tingkat nilai izin yang ditetapkan;
- d. Menerbitkan surat izin bekerja para pelaku teknis pembangunan;
- e. Mengatur lebih lanjut hal-hal khusus dalam suatu perencanaan dan atau pelaksanaan pembangunan suatu lingkungan;
- f. Menghentikan atau menutup kegiatan di dalam suatu bangunan yang dinilai belum dilaksanakan sebagaimana dimaksud pada huruf a Pasal ini, sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut memenuhi persyaratan yang ditetapkan;
- g. Memerintahkan pemilik pekarangan untuk meninggikan atau merencanakan pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
- h. Memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ataupun suatu lingkungan untuk pencegahan terhadap gangguan kesehatan dan keselamatan jiwa manusia;

- i. Memerintahkan, menyetujui, atau menolak dilakukannya pembangunan, perbaikan atau pembongkaran sarana atau prasarana lingkungan oleh pemilik bangunan atau tanah;
- j. Menetapkan pembebasan terhadap keputusan peruntukan sebidang tanah yang ternyata dalam batas waktu 1 (satu) tahun keputusan peruntukan tersebut belum dapat dilaksanakan;
- k. Dapat menetapkan kebijaksanaan terhadap lingkungan khusus atau lingkungan yang dikhususkan dari ketentuan-ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dengan mempertimbangkan keserasian lingkungan dan atau keamanan negara;
- l. Dapat menetapkan bangunan tertentu untuk menampilkan arsitektur berbudaya Indonesia dan bercirikan melayu.

### Pasal 3

Walikota menetapkan :

- a. Prosedur dan persyaratan serta kriteria teknis tentang jenis penempatan bangun-bangunan;
- b. Sebagian bidang pekarangan atau bangunan untuk penempatan, pemasangan dan pemeliharaan prasarana atau sarana lingkungan kota demi kepentingan umum;
- c. Kebijakan teknis secara khusus terhadap bangunan yang sebagian lahannya ditetapkan untuk digunakan bagi kepentingan umum.

### Pasal 4

Walikota atau Petugas yang ditunjuk dalam menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan atau bangunan, dengan memberitahukan kepada pemiliknya (sejauh alamatnya diketahui) demi terwujudnya fungsi pengawasan dengan sepengetahuan pemilik rumah/penghuni.

## **Bagian Kedua Perizinan**

### Pasal 5

- (1). Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah Kota Batam harus memiliki izin dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2). Kegiatan membangun rumah atau bangunan dilakukan oleh pemilik hak atas tanah yang telah memiliki surat keterangan atas pemilikan/penguasaan tanah atau yang telah mempunyai sertifikat hak atas tanah sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku.

- (3). Selain harus memenuhi izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
- (4). Permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dan (2) Pasal ini, diajukan dengan mengisi formulir dan melengkapi persyaratan yang ditetapkan dalam peraturan ini.
- (5). Pembangunan tempat ibadah dan tata cara perizinannya mengacu kepada SK Walikota.

#### Pasal 6

- (1). Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan diajukan secara tertulis oleh perorangan atau badan pemilik hak atas tanah atau orang atau badan yang diberi kuasa oleh pemilik hak atas tanah kepada Walikota, dengan mengisi format atau lembaran isian yang disediakan, dan persyaratan pengajuan permohonan izin mendirikan bangunan akan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (2). Tata cara, dan persyaratan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikota.
- (3). Dinas memberikan tanda terima permohonan kepada pemohon IMB pada saat diterimanya permohonan IMB setelah memeriksa kelengkapan syarat-syarat administrasi dan teknis yang sudah ditetapkan.
- (4). Proses pembuatan surat izin dari Walikota, semenjak diterimanya dokumen permohonan secara lengkap dan benar dalam waktu selambat-lambatnya sebagaimana rincian berikut :
  - a. paling lambat 15 (lima belas) hari untuk bangunan tidak bertingkat/1 (satu) lantai
  - b. paling lambat 1 (satu) bulan untuk bangunan 2 (dua) sampai betingkat 4 (empat).
  - c. paling lambat 3 (tiga) bulan untuk bangunan bertingkat sedang dan tinggi.
- (5). Apabila batas waktu pada ayat (4) butir a, b dan c diatas telah dilampaui maka permohonan izin yang bersangkutan telah disetujui.
- (6). Keputusan tentang permohonan IMB disampaikan secara tertulis dengan surat tercatat atau melalui ekspedisi.

#### Pasal 7

Atas permohonan yang bersangkutan Walikota dapat memberikan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan secara bertahap, sepanjang tahapan kegiatan melaksanakan bangunan tersebut memenuhi ketentuan Peraturan Daerah ini..

### Pasal 8

Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan dan atau kelayakan menggunakan bangunan di tangguhkan penyelesaiannya, jika pemohon tidak melengkapi dan atau memenuhi persyaratan.

### Pasal 9

Walikota dapat menolak permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, apabila :

- a. Pemohon tidak memiliki sertifikat pemilikan hak atas tanah atau surat izin/surat kuasa ataupun PL ( Penetapan Lokasi bagi kawasan Badan Otorita Batam ) dari pemilik hak atas tanah seperti dimaksud pada Pasal 6 ayat (4);
- b. Berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan menggunakan dan atau berdirinya bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
- c. Pemohon belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

### Pasal 10

- (1) Walikota dapat membekukan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang telah ditertibkan, apabila kemudian ternyata terdapat sengketa, yang menurut Pengadilan harus ditangguhkan atau kesalahan teknis dalam membangun.
- (2) Keputusan pembekuan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberikan kesempatan untuk memberikan penjelasan.

### Pasal 11

- (1). Walikota dapat mencabut izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan apabila :
  - a. Izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan ditertibkan berdasarkan kelengkapan persyaratan izin yang diajukan dan keterangan pemohon, yang ternyata kemudian tidak benar;
  - b. Pelaksanaan pembangunan dan atau penggunaan bangunan menyimpang dari ketentuan atau persyaratan yang tercantum dalam izin;
  - c. Dalam waktu selambat-lambatnya 6 (enam) bulan ternyata suatu keharusan yang berdasarkan peraturan tidak dipenuhi;
  - d. Pelaksanaan pekerjaan telah dihentikan selama 12 (dua belas) bulan berturut-turut dan tidak dilanjutkan lagi.
- (2). Keputusan pencabutan izin diberitahukan secara tertulis kepada pemegang izin dengan disertai alasan, setelah pemegang izin diberi kesempatan untuk mengemukakan alasan.

#### Pasal 12

- (1). Izin mendirikan bangunan batal apabila dalam jangka waktu 6 bulan setelah tanggal penetapan izin belum dimulai pelaksanaan bangunannya atau pekerjaan yang telah dilaksanakan berhenti selama 6 (enam) bulan berturut turut, kecuali ada pemberitahuan secara tertulis dari pemegang izin.
- (2). Jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dapat diperpanjang dengan mengajukan permohonan.

#### Pasal 13

Kepala Dinas dapat memberikan izin khusus untuk “ bangunan sementara “ dengan mencantumkan dan menetapkan umur bangunan dan ketentuan kewajiban pembongkarannya

### **Bagian Ketiga Tertib Pembangunan Dan Bangunan**

#### Pasal 14

- (1). Setiap bangunan yang tidak memenuhi ketentuan sebagaimana tercantum dalam izin mendirikan bangunan harus dibongkar atau dilakukan penyesuai-penyesuaian sehingga memenuhi ketentuan dalam izin mendirikan bangunan.
- (2). Setiap bangunan yang tidak sesuai dengan izin peruntukannya akan dilakukan penertiban.

#### Pasal 15

- (1). GSB yang telah ditetapkan dalam rencana kota tidak boleh dilanggar dalam mendirikan atau memperbaharui seluruhnya atau sebagian dari bangunan.
- (2). Apabila GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini belum ditetapkan dalam rencana kota, Walikota dapat menetapkan GSB yang bersifat sementara untuk lokasi tersebut pada setiap permohonan bangunan.
- (3). GSB yang disyaratkan dalam izin membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini dipatok di lapangan oleh Kepala Dinas atau petugas yang ditunjuk.

### Pasal 16

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

### Pasal 17

Kegiatan yang tidak memerlukan izin adalah :

- a. pekerjaan yang termasuk dalam pemeliharaan dan perawatan bangunan yang bersifat biasa;
- b. mendirikan kandang pemeliharaan binatang atau bangun-bangunan di halaman belakang dan isinya tidak lebih dari 12 m<sup>3</sup> (dua belas meter kubik);
- c. Perbaikan-perbaikan yang ditentukan dalam Keputusan Walikota.

## **Bagian Keempat Pengendalian Pembangunan dan Bangunan**

### Paragraf I

#### Pengembangan Rancangan dan Rencana Bangunan

### Pasal 18

- (1). Setiap perancangan dan perencanaan bangunan selain harus memenuhi ketentuan teknis yang berlaku, juga harus mempertimbangkan segi keamanan, keserasian, bangunan dan lingkungan baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam pencegahan penanggulangan kebakaran.
- (2). Perancang dan perencana bangunan harus dilakukan dan dipertanggung jawabkan oleh para ahli yang memiliki surat izin bekerja sesuai bidang masing-masing terdiri dari :
  - a. perencana planologi;
  - b. perancang arsitektur bangunan;
  - c. perencana struktur bangunan;
  - d. perencana instalasi dan perlengkapan bangunan;
  - e. perencana Lansekap.
- (3). Surat izin bekerja sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini ditetapkan oleh Walikota.

### Pasal 19

- (1). Dalam setiap perancang dan perencana bangunan, pemilik bangunan diwajibkan menunjuk ahli sebagaimana dimaksud dalam pasal 18, kecuali untuk bangunan tertentu ditetapkan oleh Walikota.
- (2). Pemilik bangunan wajib memberitahukan secara tertulis kepada Kepala Dinas, apabila terjadi penggantian perancang dan atau perencana bangunan.

### Pasal 20

- (1). Gambar rancangan dan rencana bangunan antara lain terdiri dari :
  - a. gambar rencana arsitektur;
  - b. gambar perhitungan struktur;
  - c. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan;
  - d. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.
- (2). Gambar dan perhitungan struktur, instalasi dan perlengkapan bangunan harus sesuai dan tidak menyimpang dari gambar rancangan arsitektur.
- (3). Penyajian rancangan dan rencana bangunan sebagaimana di maksud pada ayat (1) pasal ini diwujudkan dalam gambar yang jelas dengan dilengkapi dengan ukuran, penjelasan penggunaan ruang, bahan serta menyatakan letak garis sempadan dan sejenisnya.
- (4). Penyajian rancangan dan rencana bangunan untuk pembaharuan perluasan atau perubahan, harus digambar dengan jelas, baik keadaan yang ada maupun pembaharuan, perluasan atau perubahan dimaksud.

### Pasal 21

- (1). Rancangan arsitektur suatu bangunan atau kompleks bangunan, harus serasi dengan keseluruhan bangunan yang terdapat di lingkungannya.
- (2). Dokumen lama yang ada dan masih memenuhi persyaratan dapat digunakan sebagai dasar perancangan, perencanaan bangunan dan sebagai kelengkapan permohonan izin baru.

### Pasal 22

- (1). Walikota berwenang mengatur bagian-bagian kota, kelompok bangunan atau bangunan sepanjang jalan tertentu mengenai ketinggian, besar sudut dan besar jalur-jalur atap (dak overstek).
- (2). Walikota menetapkan ketentuan teknis lebih lanjut tentang perletakan bangunan serta teknis perubahan dan penambahan bangunan, dengan tetap memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan serta kaidah perencanaan kota.

### Paragraf 2

#### Pengendalian Pelaksanaan Bangunan

### Pasal 23

- (1). Pelaksanaan kegiatan membangun harus sesuai dengan persyaratan yang tercantum dalam izin bangunan.
- (2). Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus menjaga keamanan, keselamatan bangunan dan lingkungan serta tidak boleh mengganggu ketenteraman dan keselamatan masyarakat sekitarnya.
- (3). Tata cara persyaratan pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 24

- (1). Pelaksanaan kegiatan membangun harus dilakukan oleh pemborong dan atau badan hukum yang mempunyai persyaratan perizinan untuk memborong dan diawasi oleh direksi pengawas yang memiliki surat izin bekerja dan bertanggung jawab atas hasil pelaksanaan kegiatan tersebut.
- (2). Untuk bangunan/rumah sederhana dan tidak bertingkat dengan luas sampai dengan 120 m<sup>2</sup> kegiatan membangun dapat dilakukan oleh perorangan dengan pengawasan tenaga teknis.
- (3). Ketentuan tentang pemborong dan direksi pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) Pasal ini ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 25

- (1). Pemborong dan atau badan hukum yang mempunyai persyaratan perizinan untuk memborong dan direksi pengawas bertanggung jawab atas kesesuaian pelaksanaan terhadap persyaratan yang tercantum dalam izin.
- (2). Direksi pengawas harus melaporkan dimulainya kegiatan membangun dan hasil tahapan kegiatan membangun secara terinci kepada Kepala Dinas.
- (3). Apabila terjadi penyimpangan dalam kegiatan membangun dan atau terjadi akibat negatif lainnya, direksi pengawas harus menghentikan pelaksanaan kegiatan membangun dan melaporkan kepada Kepala Dinas.

#### Pasal 26

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

### **Bagian Kelima**

#### Paragraf 3 Pengendalian Penggunaan Bangunan

#### Pasal 27

- (1). Setiap bangunan yang telah berdiri harus memenuhi persyaratan teknis, keamanan, keselamatan, keserasian bangunan, lingkungan, baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan perlengkapan bangunan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan bangunan.

- (2). Setiap bangunan yang telah selesai dibangun sebelum digunakan atau dihuni harus terlebih dahulu mempunyai izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan.
- (3). Izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini diberikan apabila ketentuan dalam izin membangun telah dipenuhi dengan mempertimbangkan segi administratif dan laporan pelaksanaan yang dibuat oleh direksi pengawas, serta hasil pengkajian oleh pengkaji teknis membangun.

#### Pasal 28

Walikota menetapkan berlakunya izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dengan memperhatikan sifat keputusan izin membangun.

#### Pasal 29

Setiap perubahan fungsi dan penggunaan ruang suatu bangunan harus mendapat izin dari Walikota dengan tetap memperhatikan RTRW Kota Batam yang berlaku serta memperhatikan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam pasal 40 ayat (2).

#### Pasal 30

Setiap penggunaan bagian bangunan yang masih dalam tahap pelaksanaan, dapat diizinkan sepanjang bagian bangunan dimaksud tidak menyimpang dari persyaratan yang tercantum pada izin membangun dan telah dipenuhinya persyaratan pelengkapan bangunan untuk bagian tersebut.

#### Pasal 31

Walikota dapat memerintahkan menutup atau melarang penggunaan suatu bangunan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini, apabila menurut pertimbangannya dapat menimbulkan gangguan bagi keamanan dan ketertiban umum sampai yang bertanggung jawab atas bangunan tersebut, memenuhi persyaratan yang ditetapkan.

#### Paragraf 4

#### Pemeliharaan Bangunan, Bangun-Bangunan dan Pekarangan

#### Pasal 32

- (1). Bangunan, bangun-bangunan atau bagian bangunan dan pekarangan harus dalam keadaan terpelihara sehingga dapat tetap digunakan sesuai dengan fungsi dan persyaratan dalam izin yang telah dikeluarkan serta tidak mengganggu segi kesehatan dan kebersihan.

- (2). Dalam hal pemeliharaan bangunan, pekarangan dan bangun-bangunan yang memerlukan keahlian, harus dilaksanakan oleh pelaku teknis bangunan sesuai dengan bidangnya.
- (3). Tata cara dan persyaratan pemeliharaan bangunan, bangun-bangunan dan pekarangan ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 33

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

#### Pasal 34

Walikota dapat memberi kelonggaran teknis pada pembaharuan atau sebagian dari bangunan, jika dengan pembaharuan tersebut didapat keadaan atau lingkungan yang lebih baik, namun tetap sesuai dengan RTRW Kota Batam yang berlaku.

#### Pasal 35

Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik atau penghuni bangunan untuk memperbaiki bangunannya baik sebagian atau keseluruhan, jika menurut pendapat Walikota keadaan tersebut tidak memenuhi syarat kelayakan untuk dihuni.

#### Pasal 36

- (1). Walikota dapat menetapkan suatu bangunan baik sebagian atau seluruhnya tidak layak dihuni atau digunakan jika ditinjau dari struktur bangunan dapat membahayakan penghuni dan atau lingkungan (bouwvallig).
- (2). Walikota dapat memerintahkan penghuni untuk segera mengosongkan dan menutup bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini dalam jangka waktu tertentu serta mengumumkan status bangunan tersebut berada di bawah pengawasan.
- (3). Apabila bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini sudah dikosongkan, pembongkaran dilakukan sendiri oleh penghuni atau pemilik dalam jangka waktu tertentu.

- (4). Apabila ketentuan tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) Pasal ini, tidak dilaksanakan oleh penghuni atau pemilik, pelaksanaan pengosongan dan atau pembongkaran dilakukan oleh Walikota atas beban biaya pemilik bangunan.
- (5). Persyaratan dan tata cara penetapan bangunan tidak layak dihuni atau digunakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Walikota

#### Pasal 37

- (1). Walikota dapat menetapkan daerah-daerah bangunan dan atau bangunan-bangunan yang memiliki nilai sejarah atau kepurbakalaan, budaya dan arsitektur yang tinggi, sebagai daerah pemugaran yang perlu dilindungi dan dijaga kelestariannya.
- (2). Walikota menetapkan kriteria persyaratan terhadap bangunan serta bangunan-bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

#### Pasal 38

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

### **BAB III KETENTUAN UMUM TEKNIS BANGUNAN**

#### **Bagian Pertama Ketentuan Arsitektur Lingkungan**

#### Pasal 39

- (1). Setiap bangunan harus sesuai dengan peruntukan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota.
- (2). Penggunaan jenis bangunan pada lingkungan peruntukan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dimungkinkan adanya penggunaan lain sebagai pelengkap atau penunjang kegiatan utama.
- (3). Setiap bangunan yang didirikan pada daerah peruntukan campuran, harus aman dari bahaya pencemaran lingkungan dan bahaya kebakaran.

## Pasal 40

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

## Pasal 41

Walikota dapat menetapkan suatu lokasi khusus untuk bangunan fasilitas umum, dengan memperhatikan keamanan, kesehatan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

## Pasal 42

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

## Pasal 43

- (1). Pada daerah tertentu Walikota dapat menetapkan ketentuan khusus tentang pemagaran bagi suatu pekarangan kosong atau sedang dibangun, serta pemasangan papan-papan nama proyek dan sejenisnya dengan memperhatikan keamanan, keselamatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2). Walikota dapat menetapkan suatu lingkungan bangunan dimana tidak diperkenankan membuat batas fisik atau pagar pekarangan.

## Pasal 44

Pada lingkungan bangunan tertentu Walikota dapat menetapkan ketentuan penggunaan setiap lantai lainnya pada bangunan, untuk kepentingan umum.

## Pasal 45

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

## Pasal 46

- (1). Setiap bangunan yang menimbulkan dampak terhadap lingkungan yang mengganggu, harus dilengkapi dengan analisis mengenai dampak lingkungan.
- (2). Setiap bangunan yang menghasilkan limbah atau buangan lainnya yang dapat menimbulkan pencemaran, harus dilengkapi dengan sarana pengolahan limbah sebelum dibuang ke saluran umum.

## Pasal 47

- (1). Bangunan yang didirikan harus memenuhi persyaratan KDB (Koefisien Dasar Bangunan) dan KLB (Koefisien Luas Bangunan) sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota.
- (2). Walikota dapat memberikan kelonggaran ketentuan sebagai dimaksud pada ayat (1) Pasal ini untuk bangunan perumahan dan bangunan sosial dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan.

## Pasal 48

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

## Pasal 49

Untuk tanah yang belum atau tidak memenuhi persyaratan luas minimum perpetakan peruntukan tertentu Walikota dapat menetapkan lain dengan memperhatikan keserasian dan arsitektur lingkungan

## Pasal 50

- (1). Salah satu sisi pekarangan harus berbatasan dengan jalan umum yang telah ditetapkan.
- (2). Letak pintu masuk utama bangunan harus berorientasi ke jalan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

## Pasal 51

- (1). GSB ditetapkan dalam Rencana Kota (RTRW).
- (2). Walikota dapat menetapkan lebih lanjut tentang perletakan bangunan terhadap GSB, dengan memperhatikan keserasian, keamanan dan arsitektur lingkungan.

## Pasal 52

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

## Pasal 53

Bangunan yang akan dibangun di bawah tanah yang melintasi sarana kota harus mendapat izin Walikota dan harus memenuhi persyaratan :

- a. tidak mengganggu fungsi prasarana;
- b. penghawaan dan pencahayaan harus memenuhi persyaratan bangunan;
- c. memiliki sarana khusus bagi keamanan dan keselamatan pemakaian bangunan.

## Pasal 54

Bangunan yang dibangun di atas atau di dalam air harus mendapat izin khusus dari Walikota dan harus memenuhi persyaratan :

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

## Pasal 55

- (1). Pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, letak bangunan minimal 10 m (sepuluh meter) dari as jalur tegangan tinggi serta tidak boleh melampaui garis sudut  $45^\circ$  (empat puluh lima derajat), yang diukur dari as jalur tegangan tinggi terluar.
- (2). Walikota dapat menetapkan lain dengan memperhatikan pertimbangan para ahli.

## Pasal 56

- (1). Bangunan yang didirikan harus berpedoman pada pola ketinggian lingkungan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2). Walikota demi kepentingan umum tertentu dapat memberi kelonggaran atas ketinggian bangunan pada lingkungan tertentu dengan memperhatikan keserasian dan kelestarian lingkungan KDB dan KLB serta keamanan terhadap bangunan.

## Pasal 57

- (1). Setiap perencanaan bangunan harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur lingkungan yang ada di sekitarnya
- (2). Setiap bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan pemugaran, harus serasi dengan bangunan pemugaran tersebut.

## Pasal 58

Tinggi rendah (peil) pekarangan harus dibuat sedemikian rupa sehingga tidak merusak keserasian lingkungan atau merugikan pihak lain.

## Pasal 59

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

#### Pasal 60

- (1). Walikota dapat memberikan persetujuan sementara untuk mempertahankan jenis penggunaan lingkungan bangunan yang ada pada perumahan daerah perkampungan yang tidak teratur, sampai terlaksananya lingkungan peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota.
- (2). Pada lokasi tertentu, Walikota dapat menetapkan jenis bangunan dengan permanen tertentu yang bersifat sementara, dengan mempertimbangkan segi keamanan, pencegahan kebakaran, sanitasi dan kesehatan, diperkenankan mengadakan perbaikan darurat, bagi bangunan yang rusak atau membangun bangunan sementara untuk kebutuhan darurat dalam batas waktu penggunaan tertentu dan dibebaskan dari izin.
- (3). Walikota dapat menentukan daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, sebagai daerah peremajaan kota.

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

#### Paragraf 1 Persyaratan Tata Ruang

#### Pasal 61

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

#### Pasal 62

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

#### Pasal 63

- (1). Setiap bangunan harus memenuhi persyaratan fungsi utama bangunan, keselamatan dan keamanan, kesehatan, keindahan dan keserasian lingkungan.
- (2). Suatu bangunan dapat terdiri dari beberapa ruangan dengan jenis penggunaan yang berbeda, sepanjang tidak menyimpang dari persyaratan teknis yang ditentukan dalam Peraturan Daerah ini.

- (3). Suatu bangunan selain terdiri dari ruang-ruang fungsi utama dilengkapi dengan ruang pelengkap serta instalasi dan perlengkapan bangunan yang dapat menjamin terselenggaranya fungsi bangunan, sesuai dengan persyaratan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (4). Lantai, dinding, langit-langit dan atap yang membentuk suatu ruangan baik secara sendiri-sendiri maupun menjadi satu kesatuan, harus dapat memenuhi kebutuhan fungsi ruang dan memenuhi persyaratan kesehatan dan keamanan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 64

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

#### Paragraf 2 Ruang Luar Bangunan

#### Pasal 65

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

#### Pasal 66

Ketentuan sementara tentang tata cara dan persyaratan membangun pada daerah-daerah yang rencana kotanya belum dapat ditetapkan sepenuhnya dapat ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 67

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

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

## Pasal 68

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

## Pasal 69

Pada bangunan renggang, jarak bebas samping maupun jarak bebas belakang ditetapkan 4 m (empat meter) pada lantai dasar, dan pada setiap penambahan lantai, jarak bebas di atasnya ditambah 0,50 m (nol koma lima puluh meter) dari jarak bebas lantai di bawahnya sampai mencapai jarak bebas terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter), kecuali bangunan rumah tinggal, sedangkan bangunan gudang dan industri diatur sebagaimana ditetapkan dalam Pasal 81.

## Pasal 70

- (1). Pada bangunan rapat dari lantai satu hingga lantai empat, samping kiri dan kanan tidak ada jarak bebas, sedang untuk lantai selanjutnya harus mempunyai jarak bebas sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 75.
- (2). Walikota dapat menetapkan pola dan atau detail arsitektur bagi bangunan yang berdampingan atau berderet termasuk perubahan dan atau penambahan bangunan.

## Pasal 71

- (1). Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan perpeetakan yang sudah teratur, pada denah dasar dan tingkat ditentukan :
  - a. jarak bebas samping kiri dan kanan minimal :
    - a.1. rumah ladang atau pedusunan, 8 m (delapan meter) sepanjang sisi samping pekarangan untuk bangunan induk dan untuk bangunan turutan 2 m (dua meter) sepanjang sisi samping pekarangan;
    - a.2. rumah kebun, 5 m (lima meter) sepanjang sisi samping pekarangan;
    - a.3. rumah besar, lebar dari batas pekarangan samping 3 m (tiga meter) dan kedalam 5 m (lima meter) dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
    - a.4. rumah sedang, lebar dari batas pekarangan samping 2 m (dua meter) dengan kedalam 4 m (empat meter) dari GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ;
    - a.5. rumah kecil, lebar dari batas pekarangan samping 1,50 m (satu koma lima puluh meter) dengan kedalam 3 m (tiga meter) dan GSB atau sama dengan jarak antara GSB dan GSJ.

- b. jarak batas belakang minimal :
  - b.1. rumah ladang atau pedusunan 10 m (sepuluh meter) sepanjang sisi belakang pekarangan dan untuk bangunan turutan 2 m (dua meter) sepanjang sisi belakang pekarangan;
  - b.2. rumah kebun, 8 m (delapan meter) sepanjang sisi belakang pekarangan;
  - b.3. rumah besar, 5 m (lima meter) sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
  - b.4. rumah sedang, 4 m (empat meter) sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang;
  - b.5. rumah kecil, 3 m (tiga meter) sepanjang sepertiga sisi lebar perpetakan bagian belakang.
- (2). Pada bangunan rumah tinggal renggang dengan bentuk perpetakan yang tidak teratur atau perpetakannya belum diatur maka jarak bebas bangunan ditetapkan oleh Walikota.
- (3). Untuk pekarangan yang belum memenuhi perpetakan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) maka jarak bebas bangunan disesuaikan dengan ketentuan pada ayat (1) dan atau ayat (2) Pasal ini.

#### Pasal 72

Pada bangunan rumah tinggal renggang salah satu sisi samping bangunan di perkenankan dibangun rapat untuk penggunaan garasi, dengan tetap memperhatikan keserasian lingkungan.

#### Pasal 73

- (1). Pada bangunan rumah tinggal rapat tidak terdapat jarak bebas samping, sedangkan jarak bebas belakang di tentukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (1) huruf b. 5.
- (2). Panjang bangunan rapat maksimal 60 m (enam puluh meter), baik untuk rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, maupun bangunan bukan rumah tinggal.

#### Pasal 74

Pada bangunan setiap kelipatan maksimal 25 m (dua puluh lima meter) ke arah dalam, harus disediakan ruang terbuka untuk penghawaan dan pencahayaan alami dengan luas sekurang-kurangnya 6 m<sup>2</sup> (enam meter persegi) dan memenuhi KDB yang berlaku

## Pasal 75

- (1). Pada bangunan industri dan gudang dengan tinggi tampak maksimal 6 m (enam meter), ditetapkan jarak bebas samping sepanjang sisi samping kiri dan kanan pekarangan minimal 3 m (tiga meter), serta jarak bebas belakang sepanjang sisi belakang pekarangan minimal 5 m (lima meter) dengan memperhatikan KDB dan KLB yang ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).
- (2). Tinggi tampak bangunan industri dan gudang yang lebih dari 6 m (enam meter) ditetapkan jarak bebasnya sesuai dengan ayat (1) pasal ini.

## Pasal 76

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

- a. Dalam hal kedua-duanya memiliki bidang bukan yang saling berhadapan, maka jarak antara dinding atau bidang tersebut minimal dua kali jarak bebas yang ditetapkan.
- b. Dalam hal salah satu dinding yang berhadapan merupakan dinding tembok tertutup dan yang lain merupakan bidang terbuka dan atau 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.

## Pasal 77

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

## Pasal 78

- (1). Pada dinding terluar lantai dua atau lebih tidak boleh dibuat jendela, kecuali bangunan tersebut mempunyai jarak bebas sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (2). Dalam hal dinding terluar bangunan rumah tinggal tidak memenuhi jarak bebas yang ditetapkan, dibolehkan membuat bukaan penghawaan atau pencahayaan pada ketinggian 1,8 m (satu koma delapan meter) dari permukaan lantai bersangkutan atau bukaan penuh apabila dinding-dinding batas pekarangan yang berhadapan dengan bukaan tersebut dibuat setinggi minimal 1,8 m (satu koma delapan meter) di atas permukaan lantai tingkat dan tidak melebihi 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (3). Pada dinding batas pekarangan tidak boleh dibuat bukaan dalam bentuk apapun.

## Pasal 79

- (1). Untuk mendirikan bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan-bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dapat diberikan izin apabila :
  - a. lokasi bangunan terletak di luar lingkungan perumahan atau jarak minimal 50 m (lima puluh meter) dari jalan umum, jalan kereta api, dan bangunan lain di sekitarnya;
  - b. lokasi bangunan seluruhnya dikelilingi pagar pengaman yang kokoh dengan tinggi minimal 2,5 m (dua koma lima meter) di mana ruang terbuka pada pintu depan harus ditutup dengan pintu yang kuat dengan diberi papan peringatan “ DILARANG MASUK “;
  - c. bangunan yang didirikan tersebut di atas harus terletak pada jarak minimal 10 m (sepuluh meter) dari batas-batas pekarangan dan 10 m (sepuluh meter) dari bangunan lainnya;
  - d. bagian dinding yang terlemah dari bangunan tersebut diarahkan ke daerah yang aman.
- (2). Bangunan yang menurut fungsinya menggunakan, menyimpan atau memproduksi bahan radio aktif, racun, mudah terbakar atau bahan-bahan lain yang berbahaya, harus dapat menjamin keamanan, keselamatan, serta kesehatan penghuni dan lingkungannya.

## Pasal 80

- (1). Perhitungan KDB maupun KLB ditentukan sebagai berikut :
  - a. perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar;
  - b. luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruangan tersebut, dihitung penuh 100% (seratus persen);
  - c. luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruang, dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan;
  - d. overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh) maka luas mendatar kelebihanannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;
  - e. luas lantai ruangan yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) di atas lantai ruangan dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dengan KDB yang ditetapkan, sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100% (seratus persen);
  - f. Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 (satu koma dua puluh meter) di atas lantai teras tidak diperhitungkan;

- g. dalam perhitungan KLB luas lantai di bawah tanah diperhitungkan seperti luas lantai di atas tanah;
  - h. luas lantai bangunan yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan KLB asal tidak melebihi 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan, selebihnya di perhitungkan 50% (lima puluh persen) terhadap KLB;
  - i. lantai bangunan parkir diperkenankan mencapai 150% (seratus lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan;
  - j. ramp dan tangga terbuka dihitung 50% (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2). Dalam hal perhitungan KDB dan KLB, luas tapak yang diperhitungkan adalah yang di belakang GSJ.
  - (3). Batasan perhitungan luas ruang bawah tanah (basement) ditetapkan oleh Walikota

#### Pasal 81

- (1). Ketinggian ruang pada lantai dasar disesuaikan dengan fungsi dan arsitektur bangunannya.
- (2). Dalam hal perhitungan bangunan, apabila jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter) , maka ketinggian bangunan dianggap sebagai dua lantai.
- (3). Melebihi yang luasnya lebih dari 50% (lima puluh persen) luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.
- (4). Terhadap bangunan tempat ibadah, gedung pertemuan, gedung pertunjukkan, gedung sekolah, bangunan monumental, gedung olah raga, bangunan serba guna dan bangunan sejenis lainnya tidak berlaku ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini.

#### Pasal 82

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

## Pasal 83

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

## Pasal 84

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

## Pasal 85

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

## Pasal 86

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

## Pasal 87

Tata cara membangun bangunan rapat rapat :

- a. bidang dinding terluar tidak boleh melampaui batas pekarangan;
- b. struktur dan pondasi bangunan terluar harus berjarak sekurang-kurangnya 10 cm (sepuluh senti meter) dari batas pekarangan, kecuali untuk bangunan rumah tinggal;
- c. perbaikan atau perombakan bangunan yang semula menggunakan bangunan di sebelahnya, disyaratkan untuk membuat dinding batas tersendiri di samping dinding batas terdahulu.

## Pasal 88

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

## Pasal 89

- (1). Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok maksimal 7 m (tujuh meter) dari permukaan tanah pekarangan.
- (2). Tinggi pagar pada GSJ dan antara GSJ dengan GSB pada bangunan rumah tinggal maksimal 1,50 m (satu koma lima puluh meter) di atas permukaan tanah, dan untuk bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk bangunan industri maksimal 2 m (dua meter) di atas permukaan tanah pekarangan.
- (3). Pagar pada GSJ sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang, maksimal setinggi 1 m (satu meter) di atas permukaan tanah pekarangan.
- (4). Untuk bangunan-bangunan tertentu Walikota dapat menetapkan lain.

## Pasal 90

- (1). Pintu pagar pekarangan yang dalam keadaan terbuka tidak boleh melebihi GSJ.
- (2). Letak pintu pekarangan untuk kendaraan bermotor roda empat pada persil sudut terjauh dari tikungan untuk bangunan rumah tinggal dan bukan rumah tinggal.

Paragraf 3  
Ruang dalam Bangunan

## Pasal 91

- (1). Bangunan tempat tinggal minimal memiliki fungsi utama ruang pribadi dan pembinaan keluarga
- (2). Ruang penunjang dapat ditambahkan, dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuni sepanjang tidak menyimpang dari penggunaan utama hunian.

## Pasal 92

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

## Pasal 93

- (1). Suatu bangunan gudang minimal harus dilengkapi dengan kamar mandi dan kakus serta ruang kebutuhan karyawan.
- (2). Suatu bangunan pabrik minimal harus dilengkapi dengan fasilitas kamar mandi dan kakus, ruang ganti pakaian karyawan dan tempat penyimpanan barang, mushola, kantin atau ruang istirahat serta ruang pelayanan kesehatan secara memadai.
- (3). Penempatan fasilitas mandi dan kakus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, untuk pria dan wanita harus terpisah.
- (4). Jumlah kebutuhan fasilitas penunjang yang harus disediakan pada setiap jenis penggunaan bangunan ditetapkan

## Pasal 94

- (1). Setiap ruang dalam harus menggunakan pencahayaan dan penghawaan alami, yang dilengkapi dengan satu atau lebih jendela atau pintu yang dapat dibuka, dan langsung berbatasan dengan udara luar, sesuai persyaratan ditetapkan.
- (2). Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dibolehkan untuk bangunan bukan hunian apabila menggunakan sistem pencahayaan buatan.

## Pasal 95

- (1). Ruang rongga atap untuk rumah tinggal harus mempunyai penghawaan dan pencahayaan alami yang memadai.
- (2). Ruang rongga atap dilarang digunakan sebagai dapur atau kegiatan lain yang mengandung bahaya api.

#### Pasal 96

- (1). Setiap penggunaan ruang rongga atap yang luasnya tidak lebih dari 50% (lima puluh persen) dari luas lantai dibawahnya, tidak dianggap sebagai penambahan tingkat bangunan.
- (2). Setiap bukaan pada ruang atap, tidak boleh mengubah sifat dan karakter arsitektur bangunannya.

#### Pasal 97

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

#### Paragraf 4

#### Unsur dan Perlengkapan Bangunan

#### Pasal 98

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

#### Pasal 99

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

#### Pasal 100

Dinding dan lantai yang digunakan sebagai pelindung radiasi pada ruang sinar X, ruang radio aktif dan ruang sejenis, harus memenuhi persyaratan yang berlaku.

#### Pasal 101

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

#### Pasal 102

- (1). Bangunan yang karena sifat penggunaannya dan atau mempunyai ketinggian lebih dari 4 (empat) lantai harus dilengkapi dengan sistem transportasi vertikal (lift atau eskalator).
- (2). Selain lift atau eskalator yang disediakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, perlu disediakan minimal satu tangga darurat berfungsi sebagai penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

#### Pasal 103

- (1). Penggunaan eskalator menerus hanya dapat diperkenankan untuk menghubungkan dari lantai kelantai sampai dengan maksimal 4 (empat) lantai.
- (2). Walikota dapat menetapkan lain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini apabila segi keamanan dan keselamatan dapat dipertanggung jawabkan.
- (3). Setiap pemasangan eskalator harus dilengkapi dengan alat pengaman serta pencegahan bahaya menjalarnya api dan asap pada saat kebakaran. Kecuali eskalator sebagai penghubung utama dari lantai dasar ke lantai kedua atau lantai mezanine pada tingkat yang sama.
- (4). Pada perletakan eskalator terhadap unsur bangunan lainnya harus terdapat ruangan kosong minimal 20 cm (dua puluh sentimeter).

#### Pasal 104

Setiap bangunan bertingkat harus mempunyai sistem dan atau peralatan bagi pemeliharaan dan perawatan bangunan yang tidak mengganggu dan membahayakan lingkungan serta aman untuk keselamatan pekerja.

#### Pasal 105

- (1). Lebar, jumlah dan lokasi sarana jalan ke luar dalam bangunan, harus memenuhi persyaratan bagi keselamatan jiwa manusia, dan tidak digunakan untuk fungsi atau kegiatan lain.
- (2). Walikota menetapkan lebih lanjut persyaratan teknis tentang sarana jalan ke luar.

#### Pasal 106

Setiap tangga kedap asap yang berada diluar bangunan, harus dapat dicapai melalui ruang tunggu, balkon atau teras terbuka dengan luas minimal 10 m<sup>2</sup> (sepuluh meter persegi) dan harus dilengkapi dengan dinding pengaman pada setiap sisi dengan tinggi minimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter).

#### Pasal 107

Setiap tangga kebakaran tertutup pada bangunan 5 (lima) lantai atau lebih, harus dapat melayani semua lantai mulai dari lantai bawah kecuali ruang bawah tanah (basement) sampai lantai teratas harus dibuat tanpa bukaan (opening) kecuali pintu masuk tunggal pada tiap lantai dan pintu keluar pada lantai yang berhubungan langsung dengan jalan, pekarangan atau tempat terbuka.

#### Pasal 108

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

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

#### Pasal 109

- (1). Dilarang menggunakan tangga melingkar (tangga spiral) sebagai tangga kebakaran.
- (2). Tangga kebakaran dan bordes harus memiliki lebar minimal 1,20 m (satu koma dua puluh meter) dan tidak boleh menyempit ke arah bawah.
- (3). Tangga kebakaran harus dilengkapi pegangan (hand rail) yang kuat setinggi 1,10 m (satu koma sepuluh meter) dan mempunyai lebar injakan anak tangga minimal 28 cm (dua puluh delapan senti meter) dan tinggi maksimal anak tangga 20 cm (dua puluh senti meter).
- (4). Tangga kebakaran terbuka yang terletak di luar bangunan harus berjarak minimal 1 m (satu meter) dari bukaan dinding yang berdekatan dengan tangga kebakaran tersebut.
- (5). Jarak pencapaian ke tangga kebakaran dari setiap titik dalam ruang efektif, maksimal 25 m (dua puluh lima meter) apabila tidak dilengkapi dengan sprinkler dan maksimal 40 m (empat puluh meter) apabila dilengkapi dengan sprinkler.

## Pasal 110

- (1). Jarak antara landasan tangga (bordes) sampai landasan berikutnya pada suatu tangga, tidak boleh lebih dari 3,60 m (tiga koma enam puluh meter) yang diukur secara vertikal.
- (2). Setiap tangga harus mempunyai ruang bebas vertikal (head room) tidak kurang dari 2 m (dua meter) yang diukur di atasnya.
- (3). Jumlah anak tangga dari lantai sampai bordes atau dari bordes ke bordes minimal 3 (tiga) buah dan maksimal 18 (delapan belas) buah.

## Pasal 111

- (1). Setiap tangga untuk mencapai ketinggian 60 cm (enam puluh sentimeter) ke atas harus menggunakan pegangan tangga
- (2). Setiap sisi tangga yang terbuka harus menggunakan pegangan tangga.
- (3). Apabila pada kedua sisi tangga terdapat dinding dari ruang lain tangga dimaksud cukup menggunakan satu pegangan tangga.
- (4). Lebar tangga pada rumah tinggal minimal 80 cm (delapan puluh sentimeter) sedang untuk bangunan lainnya minimal 1 m (satu meter).
- (5). Apabila lebar tangga melebihi 1,80 m (satu koma delapan puluh meter) maka harus ditambah pegangan tangga pada setiap jarak minimal 1 m (satu meter) atau maksimal 1,80 m (satu koma delapan puluh).
- (6). Untuk tangga pada rumah tinggal, lebar injakan minimal 22,5 cm (dua puluh dua koma lima sentimeter) dan tinggi anak tangga maksimal 20 cm (dua puluh sentimeter).

## Pasal 112

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

## Pasal 113

- (1). Persyaratan lebar ramp ditetapkan sesuai dengan lebar tangga.
- (2). Kemiringan ramp untuk sarana jalan keluar tidak boleh lebih dari 1 (satu) berbanding 12 (dua belas), dan untuk penggunaan lain dapat lebih curam dengan perbandingan 1 (satu) berbanding 8 (delapan).

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

#### Pasal 114

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

#### Pasal 115

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

#### Pasal 116

- (1). Walikota dapat mewajibkan pada bangunan tertentu untuk menyediakan landasan helikopter (helipad) di atas pelat atap.
- (2). Atap bangunan yang digunakan sebagai landasan helikopter (helipad) harus mempunyai luas landasan helikopter (helipad) 7 m (tujuh meter) kali 7 m (tujuh meter), dengan ruang bebas di sekeliling landasan rata-rata 5 m (lima meter), atau ditentukan lain oleh instansi berwenang.
- (3). Daerah landasan helikopter (helipad) dan sarana jalan ke luar harus bebas dari cairan yang mudah terbakar.

- (4). Landasan helikopter (helipad) di atas atap dapat dicapai dengan tangga khusus dari lantai dibawahnya.
- (5). Penggunaan landasan helikopter (helipad), harus mendapat persetujuan dari instansi yang berwenang.

#### Pasal 117

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

#### Pasal 118

- (1). Bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, diperkenankan maksimal 5 (lima) lantai dan atau kapasitas penampungan sebanyak 500 (lima ratus) sampai dengan 600 (enam ratus) mobil, kecuali apabila menggunakan ramp lurus.
- (2). Kelonggaran ketentuan ayat (1) Pasal ini dapat diberikan oleh Walikota dengan mempertimbangkan kepadatan / intensitas kendaraan setempat serta keserasian bangunan.
- (3). Dalam menghitung kapasitas bangunan parkir ditetapkan luas parkir bruto minimal 25 m<sup>2</sup> (dua puluh lima meter persegi)/mobil.
- (4). Tinggi minimal ruang bebas struktur (headroom) adalah 2,25 m (dua koma dua puluh lima meter).
- (5). Setiap lantai ruang parkir yang berbatasan dengan ruang luar harus diberi dinding pengaman (parapet) setinggi minimal 90 cm (sembilan puluh sentimeter) dari permukaan lantai.
- (6). Setiap ruang parkir harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertikal untuk orang.
- (7). Pada bangunan parkir harus disediakan sarana penyelamatan terhadap bahaya kebakaran.

#### Pasal 119

- (1). Kemiringan ramp lurus bagi jalan kendaraan pada bangunan parkir maksimal 1 (satu) berbanding 7 (tujuh).
- (2). Apabila lantai parkir mempunyai sudut kemiringan maka sudut kemiringan tersebut maksimal 1 (satu) berbanding 20 (dua puluh).

#### Pasal 120

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

#### Pasal 121

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

#### Paragraf 5

#### Bangun-Bangunan dan Pekarangan

#### Pasal 122

- (1). Setiap bangun-bangunan baik pada bangunan atau pekarangan memperhatikan arsitektur bangunan dan lingkungan.
- (2). Ketentuan lebih lanjut tentang bangun-bangunan sebagaimana tercantum dalam ayat (1) Pasal ini, ditetapkan oleh Walikota

#### Pasal 123

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

### **Bagian Ketiga Persyaratan Arsitektur**

#### Pasal 124

Persyaratan teknis atau ketentuan teknis bangunan dari ketentuan arsitektur lingkungan dan arsitektur bangunan ditetapkan oleh Walikota

### **Bagian Keempat Ketentuan Struktur Bangunan**

#### Paragraf 1

#### Dasar Perencanaan Struktur Bangunan

#### Pasal 125

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

#### Pasal 126

- (1). Perencanaan struktur tahan gempa harus mengikuti peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.
- (2). Analisis struktur terhadap beban gempa untuk bangunan dengan ketinggian maksimal 40 m (empat puluh meter) dan atau 10 (sepuluh) lantai dapat digunakan dengan analisis statis dan untuk bangunan ketinggian lebih dari 40 m (empat puluh meter) dan atau 10 (sepuluh) lantai harus dilengkapi dengan analisis dinamis.

#### Pasal 127

- (1). Apabila ketentuan perencanaan struktur bangunan belum diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman, standar teknis atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.
- (2). Apabila dalam perencanaan struktur terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak tercakup pada ayat (1) Pasal ini, maka dapat digunakan pedoman, standar, ketentuan atau peraturan lainnya dengan terlebih dahulu mendapat persetujuan Walikota.

## Paragraf 2 Pembebanan

### Pasal 128

- (1). Analisis struktur bangunan harus direncanakan terhadap beban tetap, beban sementara dan beban khusus.
- (2). Analisis struktur bangunan harus direncanakan terhadap kombinasi pembebanan yang paling berbahaya yang mungkin terjadi.
- (3). Kombinasi pembebanan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini adalah :
  - a. pembebanan tetap yaitu beban mati ditambah beban hidup;
  - b. pembebanan sementara yaitu beban mati ditambah beban hidup, ditambah beban gempa atau angin;
  - c. pembebanan khusus yaitu pembebanan tetap ditambah beban khusus antara lain selisih suhu atau penurunan pondasi atau susut atau rangkai atau gaya rem atau gaya sentrifugal atau gaya dinamik atau pengaruh-pengaruh khusus lainnya.

### Pasal 129

- (1). Pada perencanaan balok induk dan portal sebagai pemikul beban suatu bangunan, untuk pembebanan tetap maupun pembebanan sementara akibat gempa, beban hidupnya dapat direduksi dengan mengalikan koefisien reduksi.
- (2). Pada perencanaan unsur-unsur struktur vertikal seperti kolom, dinding dan pondasi yang memikul lantai tingkat, beban hidup kumulatif yang terbagi rata dan lantai-lantai tingkat dapat dikalikan dengan koefisien reduksi sesuai jumlah lantai yang dipikul, kecuali untuk lantai gudang, ruang arsip, perpustakaan dan ruang-ruang penyimpanan lainnya.

### Pasal 130

- (1). Penentuan beban mati dari bahan bangunan dan komponen bangunan selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Walikota Batam.
- (2). Penentuan beban hidup pada lantai bangunan selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Walikota Batam.

### Pasal 131

- (1). Beban hidup yang bersifat dinamis harus dikalikan suatu koefisien kejutan yang besarnya sesuai spesifikasi beban minimal sebesar 1,15 m (satu koma lima belas meter).
- (2). Beban hidup pada atap gedung tinggi yang dilengkapi dengan landasan helikopter atau helipad, harus diambil sebesar beban yang berasal dari helikopter sewaktu mendarat dan mengudara, diluar landasan diambil minimal sebesar 200 kg/m<sup>2</sup> (dua ratus kilogram per meter persegi).

## Pasal 132

- (1). Beban bagian yang bekerja pada bangunan atau bagian bangunan harus ditentukan dengan anggapan adanya tekanan positif dan tekanan negatif yang bekerja tegak lurus pada bidang-bidang yang ditinjau.
- (2). Besarnya tekanan positif dan negatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus mengikuti ketentuan pembebanan untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.

Paragraf 3  
Struktur Atas

## Pasal 133

Struktur atas harus direncanakan dengan memperhitungkan kombinasi beban-beban yang bekerja dan meneruskan ke pondasi tanpa menimbulkan lendutan, perubahan bentuk yang dapat mengganggu kestabilan atau menyebabkan kerusakan pada sebagian atau seluruh struktur bangunan tersebut.

## Pasal 134

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

## Pasal 135

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

#### Pasal 136

- (1). Jarak minimal antara dua bangunan yang berdekatan dan atau delatasi harus dihitung berdasarkan peraturan perencanaan tahan gempa untuk bangunan yang berlaku di Indonesia.
- (2). Terhadap bangunan yang merupakan satu kesatuan (monolit) dengan panjang lebih dari 50 m (lima puluh meter) konstruksinya harus diperhitungkan terhadap perubahan suhu.
- (3). Apabila diperlukan siar pemisah, maka jarak siar tersebut harus memenuhi ketentuan sebagai dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.

#### Pasal 137

Dalam perencanaan konstruksi untuk penambahan tingkat bangunan baik sebagian maupun keseluruhan, perencanaan konstruksi harus didasarkan data keadaan lapangan dan diperiksa kekuatannya terhadap struktur utama secara keseluruhan.

#### Pasal 138

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

#### Paragraf 4 Struktur Bawah

#### Pasal 139

- (1). Rencana pondasi harus diperhitungkan terhadap semua juga, baik dari struktur atas maupun beban lain yang dilimpahkan pada sistem pondasi tersebut dan tidak melebihi daya dukung tanah serta penurunan yang diizinkan.
- (2). Persyaratan penurunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini terdiri dari persyaratan perbedaan penurunan dan persyaratan penurunan total.

- (3). Rencana pondasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus diperhitungkan agar tidak merusak stabilitas tanah dan bangunan sekitarnya.
- (4). Apabila berdasarkan penelitian kondisi lapangan, rencana pondasi tersebut pada ayat (3) Pasal ini berpengaruh terhadap tanah dan atau bangunan sekitarnya, maka harus dibuat rencana pengamanan terlebih dahulu.

#### Pasal 140

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

#### Pasal 141

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

#### Pasal 142

- (1). Perencanaan dan penentuan sistem pondasi bangunan, harus didasarkan atas analisis hasil penyelidikan tanah atau kondisi daya dukung tanah pada lokasi dimana bangunan tersebut akan dibangun, kecuali ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.
- (2). Penyelidikan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus memenuhi persyaratan :
  - a. dilaksanakan di bawah tanggung jawab ahli bidang mekanika tanah yang diakui oleh Walikota;
  - b. penyelidikan tanah harus mencakup daya dukung tanah yang diizinkan serta rekomendasi sistem pondasi.
- (3). Tata cara dan persyaratan pekerjaan penyelidikan tanah ditetapkan Kepala Dinas.

### Pasal 143

- (1). Apabila dianggap perlu, pada perencanaan pondasi dalam dan struktur penahan tanah harus dilakukan percobaan beban sebesar 200% (dua ratus persen) dari beban kerja rencana, baik untuk aksial tekan, aksial tarik dan atau beban lateral.
- (2). Jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial tekan harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. untuk pondasi tiang bor (bored pile) minimal satu tiang percobaan untuk setiap 75 (tujuh puluh lima) tiang yang ukurannya sama;
  - b. untuk pondasi tiang-pancang dan yang sejenis minimal satu tiang percobaan untuk setiap 100 (seratus) tiang yang ukurannya sama.
- (3). Terhadap kondisi tanah dan beban kerja rencana tertentu jumlah tiang pondasi untuk percobaan pembebanan aksial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, dapat ditetapkan lain oleh Kepala Dinas.
- (4). Percobaan pembebanan lateral harus dilaksanakan pada kepala tiang yang direncanakan (cut of level) dengan lendutan maksimal sebesar 1,27 cm (satu koma dua puluh tujuh centi meter) atau 0.5 “ (setengah inci).
- (5). Tata cara dan persyaratan percobaan pembebanan selanjutnya ditetapkan oleh Kepala Dinas.

### Pasal 144

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

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

### Paragraf 1 Persyaratan Keamanan Ruang

### Pasal 145

- (1). Setiap bangunan harus 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 risiko bahaya kebakaran tinggi harus diatur penempatannya sehingga apabila terjadi kebakaran dapat dilokalisir.

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

#### Pasal 146

- (1). Setiap bangunan sedang dan tinggi harus 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 :
    - c.1. Fasilitas kelompok alarm.
    - c.2. Sakelar penghubung dan pemutus arus.
    - c.3. Fasilitas pengujian baterai dengan volt meter dan ampere meter.
    - c.4. Peralatan bantu lainnya.
- (2). Setiap alarm kebakaran yang dipasang pada bangunan, harus selalu siap pakai dan pemasangannya harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (3). Ketentuan jenis alat pengindra yang digunakan harus digunakan harus sesuai dengan penggunaan ruang yang akan dilindungi.
- (4). Pengecualian ketentuan dimaksud pada ayat (1), (2) dan ayat (3) Pasal ini dapat ditetapkan oleh Walikota.

#### Paragraf 2 Persyaratan Tahan Api Dan Perlindungan Terhadap Api

#### Pasal 147

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

## Pasal 148

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

- a. Bangunan kelas A ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 3 (tiga) jam.
- b. Bangunan kelas B ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 2 (dua) jam.
- c. Bangunan kelas C ialah bangunan yang komponen struktur utamanya harus tahan terhadap api minimal 1/2 (satu per dua) jam.
- d. Bangunan kelas D ialah bangunan yang tidak tercakup ke dalam kelas, A, B, C dan diatur secara khusus.

## Pasal 149

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

## Pasal 150

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

## Pasal 151

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

#### Pasal 152

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

#### Pasal 153

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

#### Pasal 154

- (1). Setiap bangunan sedang kelas A dan bangunan tinggi kelas B, harus dilindungi dengan suatu sistem sprinkler yang dapat melindungi setiap lantai pada bangunan.
- (2). Bangunan rendah kelas A apabila seluruh sisi luarnya dinding masif, harus dilindungi dengan sistem sprinkler.

#### Pasal 155

- (1). Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilindungi oleh suatu sistem hidran sesuai dengan persyaratan sebagai berikut :
  - a. pemasangan hidran harus memenuhi ketentuan dan dipasang sedemikian rupa sehingga panjang selang dan pancaran air dapat mencapai dan melindungi seluruh permukaan lantai bangunan;
  - b. setiap pemasangan hidran halaman harus memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (2). Setiap pemasangan harus dilengkapi alat pemadam api ringan yang memenuhi persyaratan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

#### Pasal 156

- (1). Pada setiap bangunan permanen, bahan penutup atap harus terbuat dari bahan tahan api minimal 1/2 (satu per dua) jam.
- (2). Pengecualian ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, hanya diperbolehkan untuk bangunan yang bersifat sementara dan atau diberi lapisan tahan api.

#### Pasal 157

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

Paragraf 3  
Persyaratan Terinci Terhadap Penyelamatan

Pasal 158

- (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 harus selalu dalam kondisi baik, mudah dilihat dan dibaca.

Pasal 159

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

Pasal 160

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

Pasal 161

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

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

#### Pasal 162

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

#### Pasal 163

- (1). Setiap bangunan sedang dan tinggi harus dilengkapi tangga kebakaran
- (2). Ketentuan teknis mengenai tangga kebakaran ditetapkan oleh Walikota

#### Pasal 164

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

#### Pasal 165

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

## Pasal 166

- (1). Luas ventilasi asap kendaraan lift maksimal 0,30 m<sup>2</sup> (nol koma tiga puluh meter persegi) dan untuk cerobong lainnya maksimal 0,05 m<sup>2</sup> (nol koma nol lima meter persegi).
- (2). Ventilasi asap tunggal pada bukaan tegak hanya diizinkan apabila bukaannya menembus atap, dan apabila tidak menembus harus dipasang 2 (dua) buah ventilasi asap tunggal yang berujung pada sisi yang berlainan.

## Pasal 167

- (1). Dinding luar bangunan yang berbatasan dengan garis batas pemilikan tanah harus tahan api minimal 2 (dua) jam.
- (2). Pada bangunan deret, dinding batas antara bangunan harus menembus atap dengan tinggi minimal 0,50 m (nol koma lima puluh meter) dan seluruh permukaan atap.

## Pasal 168

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

## Pasal 169

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

## Pasal 170

Tingkat mutu bahan lapis penutup pada ruang efektif serta struktur bangunan, harus memenuhi ketentuan yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

#### Pasal 171

Persyaratan ketahanan api bagi bangunan dan bahan pelapis berdasarkan jenis dan ketebalan, harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

#### Pasal 172

Pengumpul (kolektor) panas matahari yang digunakan sebagai komponen bangunan tidak boleh mengurangi persyaratan tahan api yang ditentukan.

#### Paragraf 4

#### Persyaratan Komponen Struktur Bangunan

#### Pasal 173

- (1). Bahan bangunan yang digunakan untuk komponen struktur bangunan harus memenuhi syarat umum yang ditentukan oleh Walikota.
- (2). Bahan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dapat dipakai setelah dibuktikan dengan hasil pengujian dari instansi yang berwenang.
- (3). Dilarang menggunakan bahan bangunan kayu , pasir, batu dan batu karang yang berasal / diambil dari kawasan Kota Batam

#### Pasal 174

Persyaratan umum ketahanan api bagi komponen struktur bangunan berdasarkan ketinggian bangunan harus mengikuti ketentuan yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

### **Bagian Keenam Instalasi Dan Perlengkapan Bangunan**

#### Paragraf 1

#### Instalasi Listrik

#### Pasal 175

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

#### Pasal 176

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

#### Pasal 177

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

#### Pasal 178

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

#### Pasal 179

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

#### Paragraf 2 Instalasi Penangkal Petir

#### Pasal 180

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

#### Pasal 181

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

#### Pasal 182

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

#### Paragraf 3 Instalasi Tata Udara Gedung

#### Pasal 183

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

#### Pasal 184

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

#### Pasal 185

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

#### Pasal 186

- (1). Bangunan atau ruang parkir tertutup harus dilengkapi sistem ventilasi mekanis untuk membuang udara kotor dari dalam, dan minimal 50 % (lima puluh persen) volume udara ruang harus diambil pada ketinggian maksimal 0,60 m (nol koma enam puluh meter) di atas lantai.
- (2). Ruang parkir pada ruang bawah tanah (basement) yang terdiri dari lebih satu lantai, gas bangunan mobil pada setiap lantai tidak boleh mengganggu udara bersih pada lantai lainnya.

#### Pasal 187

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

#### Paragraf 4

#### Instalasi Transportasi Dalam Gedung

#### Pasal 188

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

#### Pasal 189

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

## Pasal 190

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

## Pasal 191

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

## Pasal 192

- (1). Setiap pintu penutup ruang luncur dari lift otomatis maupun tidak otomatis, harus dilengkapi dengan kunci interlock yang bekerja sejalan dengan pengendalian lift.
- (2). Kunci interlock sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus menjamin :
  - a. Sangkar tidak dapat bergerak atau melanjutkan gerakannya kecuali apabila pintu penutup ruang luncur tertutup dan terkunci.
  - b. Setiap pintu penutup ruang luncur hanya dapat terbuka apabila sangkar dalam keadaan berhenti dan permukaan lantai sangkar sama rata dengan lantai pemberhentian, atau lantai sangkar berada dalam jarak maksimal 0,20 m (nol koma dua puluh meter) dari permukaan lantai pemberhentian.

## Pasal 193

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

- (3). Di bagian bawah ruang luncur (pit) harus terdapat ruang bebas minimal 0,60 m (nol koma enam puluh meter) antara lain bawah ruang dan bagian bawah dari konstruksi sangkar untuk penempatan penjangga (buffer) sangkar dan bobotimbang.
- (4). Di bagian atas ruang luncur harus terdapat ruang bebas minimal 0,60 m (nol koma enam puluh meter) antara konstruksi sangkar dan langit-langit (plafon) ruang luncur, sewaktu sangkar berada pada batas pemberhentian akhir dibagian atas (top landing)

#### Pasal 194

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

#### Pasal 195

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

#### Pasal 196

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

#### Pasal 197

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

- (3). Semua hantaran listrik harus dipasang dalam pipa atau saluran kabel (duct) kecuali hantaran lemas (fleksibel) yang khusus.
- (4). Instalasi listrik untuk lift harus dilengkapi dengan pengaman arus lebih atau sakelar otomatis.
- (5). Semua bagian logam dari lift dalam keadaan bekerja normal tidak boleh bertegangan.

#### Pasal 198

- (1). Setiap lift otomatis kecuali lift barang, harus dilengkapi dengan sakelar darurat (emergency stop switch) yang jelas tertulis dan ditempatkan berdekatan dengan sakelar tombol tekan pengendalian di dalam sangkar.
- (2). Setiap lift harus dilengkapi dengan sakelar pengaman batas (travel limit switch) yang dapat menghentikan mesin secara otomatis sebelum sangkar atau bobot imbang mencapai batasan perjalanan akhir, baik arah ke atas maupun arah ke bawah.
- (3). Setiap lift harus dilengkapi dengan alat pembatas beban lebih (over load limit switch) yang bekerja apabila beban melebihi kapasitas yang diizinkan dengan memberi tanda peringatan, sehingga lift tidak berjalan.
- (4). Lift terikan langsung (direct drive lift) harus dilengkapi dengan suatu peralatan pengaman yang akan menghentikan motor penggerak lift secara otomatis, apabila tegang tali kabel baja penarik sangkar menjadi kurang dari keadaan normal.

#### Pasal 199

Sangkar pada setiap lift harus dilengkapi dengan peralatan tanda bahaya yang dapat dilayani dari dalam sangkar, berupa bel listrik, telepon, atau alat-alat lainnya yang dipasang dalam gedung ditempat yang mudah didengar oleh pengawas atau penanggung jawab gedung yang bersangkutan.

#### Pasal 200

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

#### Pasal 201

- (1). Lift kebakaran dapat berupa lift penumpang biasa atau lift barang yang dapat diatur, sehingga dalam keadaan darurat dapat digunakan secara khusus oleh petugas kebakaran, tanpa terganggu oleh tombol panggil lainnya.

- (2). Untuk mengubah lift penumpang atau lift barang menjadi lift kebakaran harus dengan cara menekan sakelar kebakaran (fire switch) terlebih dahulu.
- (3). Kecepatan lift kebakaran minimal harus dapat mencapai ketinggian seluruh bangunan dalam waktu tidak lebih dari 1 menit.
- (4). Pintu lift kebakaran harus mempunyai ketahanan api minimal 2 (dua) jam.
- (5). Lift kebakaran harus dapat berhenti di setiap lantai.
- (6). Luas lantai sangkar lift kebakaran minimal 2 m<sup>2</sup> (dua meter persegi).
- (7). Sumber daya listrik untuk lift kebakaran harus direncanakan dari dua sumber yang berbeda.

#### Paragraf 5 Instalasi Plambing dan Air Buangan

##### Pasal 202

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

##### Pasal 203

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

##### Pasal 204

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

##### Pasal 205

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

#### Pasal 206

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

#### Pasal 207

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

#### Pasal 208

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

#### Pasal 209

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

#### Pasal 210

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

#### Pasal 211

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

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

## Pasal 212

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

## Pasal 213

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

## Pasal 214

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

Paragraf 6  
Instalasi Komunikasi Dalam Gedung

## Pasal 215

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

## Pasal 216

- (1). Saluran masuk sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. Tempat pemberhentian ujung kabel harus terang, tidak ada genangan air, aman dan mudah dikerjakan.
  - b. Ukuran saluran masuk minimal 1,50 m (satu koma lima puluh meter) kali 0,80 m (nol koma delapan puluh meter).
  - c. Dekat dengan kabel catu dari kantor telepon dan dekat dengan jalan besar.
- (2). Penempatan kabel telepon yang sejajar dengan kabel listrik, minimal berjarak 1,0 m (satu koma nol meter) .

## Pasal 217

- (1). Ruang PABX dan TRO sistem telepon harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
  - a. ruangan yang digunakan harus bersih, terang, kedap debu, sirkulasi udaranya cukup dan tidak boleh kena sinar matahari langsung, serta mempunyai ruangan yang memenuhi persyaratan untuk tempat peralatan;
  - b. tidak boleh digunakan cat dinding yang mudah mengelupas;
  - c. tersedia ruangan untuk petugas sentral dan operator telepon.
- (2). Ruang baterai sistem telepon harus bersih, terang, mempunyai dinding lantai tahan asam, sirkulasi udara cukup dan tidak boleh kena sinar matahari langsung.

## Pasal 218

- (1). Pada setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, harus tersedia peralatan komunikasi darurat untuk keperluan penanggulangan kebakaran.
- (2). Sistem peralatan komunikasi darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, harus menggunakan sistem khusus sehingga apabila sistem dan peralatannya rusak, maka sistem telepon darurat tetap bekerja.
- (3). Setiap bangunan dengan ketinggian 4 (empat) lantai atau 14 m (empat belas meter) ke atas, harus dipasang sistem tata suara yang dapat digunakan untuk menyampaikan pengumuman dan instruksi apabila terjadi kebakaran.

Paragraf 7  
Instalasi Gas

## Pasal 219

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

## Pasal 220

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

#### Pasal 221

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

#### Paragraf 8 Instalasi Lain

#### Pasal 222

Instalasi lain yang belum diatur dalam peraturan daerah ini harus sesuai dengan ketentuan yang berlaku, dan memenuhi segala aspek keamanan, keselamatan terhadap instalasi itu sendiri, bangunan dan lingkungannya.

### **Bagian Ketujuh Pelaksanaan Membangun**

#### Paragraf 1 Tertib Pelaksanaan Membangun (Dan Pengawasan Pembangunan)

#### Pasal 223

- (1). Pengawasan Pelaksanaan IMB dilakukan oleh Kepala Dinas atau pejabat/petugas yang ditetapkan oleh Kepala Dinas dengan memberikan surat tugas dan kartu pengenal.
- (2). Selama masa pelaksanaan pembangunan dilakukan, salinan IMB beserta lampirannya harus ada di tempat pekerjaan.
- (3). Petugas Dinas dimaksud pada ayat (1) Pasal ini berwenang setiap waktu di tempat pembangunan, menuntut agar kepadanya diperlihatkan IMB beserta lampirannya

#### Pasal 224

Pemilik IMB wajib membantu terselenggaranya pemeriksaan pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sebaik-baiknya oleh Dinas atau pejabat yang ditunjuk untuk itu

## Pasal 225

Petugas Dinas atau Pejabat yang ditunjuk oleh Walikota berwenang:

- a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja.
- b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang dipergunakan sesuai dengan ketentuan yang telah diatur dalam Peraturan Daerah ini atau persyaratan yang telah ditetapkan dalam IMB
- c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang ditolak setelah pemeriksaan, demikian pula alat-alat yang dianggapnya berbahaya serta merugikan kesehatan atau keselamatan umum.
- d. Melarang dipergunakannya pekerja yang dianggap tidak memenuhi keahlian yang dipersyaratkan untuk melakukan pekerjaan itu.

## Pasal 226

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

- a. keselamatan dan kesehatan;
- b. kebersihan dan keserasian hidup;
- c. keamanan dan kesehatan terhadap lingkungan disekitarnya;
- d. pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran.

## Pasal 227

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

## Pasal 228

- (1). Ketentuan pelaksanaan kegiatan membangun apabila tidak diatur dalam Peraturan Daerah ini dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya yang berlaku umum di Indonesia.
- (2). Apabila dalam pelaksanaan kegiatan membangun terdapat ketentuan-ketentuan yang belum dan atau tidak diatur pada ayat (1) Pasal ini, maka dapat digunakan pedoman peraturan atau ketentuan lainnya dengan terlebih dahulu mendapatkan persetujuan Kepala Dinas.

Paragraf 2  
Sarana Pelaksanaan Membangun

Pasal 229

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

Pasal 230

- (1). Jalan dan pintu ke luar masuk pada lokasi kegiatan membangun harus dibuat, dan penempatannya tidak boleh mengganggu kelancaran lalu-lintas serta tidak merusak prasarana kota.
- (2). Apabila jalan masuk proyek tersebut melintasi trotoar dan saluran umum maka perlu dibuat konstruksi pengaman berupa jembatan sementara untuk lalu-lintas kendaraan keluar dan masuk proyek.

Pasal 231

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

Pasal 232

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

## Pasal 233

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

## Pasal 234

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

## Pasal 235

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

## Pasal 236

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

## Paragraf 3

## Hasil dan Mutu Pelaksanaan Membangun

## Pasal 237

Pada pelaksanaan pekerjaan yang memerlukan keahlian khusus, harus diawasi oleh tenaga ahli sesuai bidangnya antara lain :

- a. pekerjaan galian/tanah untuk kedalaman lebih dari 2 m (dua meter) dan atau dilokasi yang rapat;
- b. pekerjaan struktur penahanan tanah;
- c. pekerjaan pondasi dalam;
- d. pekerjaan struktur bangunan khusus.

## Pasal 238

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

## Pasal 239

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

## Pasal 240

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

## Pasal 241

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

## Pasal 242

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

### Pasal 243

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

### Paragraf 4 Pengawasan Lingkungan

### Pasal 244

- (1). Setiap pelaksanaan pembangunan termasuk pekerjaan tanahnya wajib:
  - a. mengikuti persyaratan teknis, ekologis dan administratif;
  - b. melakukan pemantauan lingkungan yang terkendali dampak berdasarkan rencana pemantauan lingkungan;
  - c. melakukan pengelolaan lingkungan berdasarkan rencana pengelolaan lingkungan;
  - d. melakukan tindakan pencegahan pengotoran jalan dan melakukan pembersihan atas kotoran yang ditimbulkan oleh pelaksanaan pembangunan.
- (2). Pekerjaan galian dan penimbunan hasil galian serta penimbunan bahan-bahan tidak boleh menimbulkan bahaya atau gangguan lingkungan.
- (3). Setiap pekerjaan galian lebih dalam dari 2 m (dua meter), harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran dengan cara memasang konstruksi pencegahan kelongsoran yang perencanaan dan teknis pelaksanaannya terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas.
- (4). Pekerjaan galian dan pemasangan struktur pencegah kelongsoran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini harus selalu diawasi oleh tenaga ahli.
- (5). Segera melakukan penghijauan dan penanaman pohon bagian lahan yang sudah terbuka atau akibat pekerjaan tanah, lereng-lereng dan pekarangan bangunan .
- (6). Untuk maksud tersebut pada ayat (1) Pasal ini Walikota menetapkan persyaratan dan kewajiban pemilik IMB selama masa pelaksanaan pembangunan.

### Pasal 245

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

#### Pasal 246

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

#### Pasal 247

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

#### Pasal 248

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

#### Pasal 249

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

### **BAB IV R E T R I B U S I**

#### **Bagian Pertama Kewajiban Retribusi**

#### Pasal 250

- (1). Atas pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dikenakan retribusi.
- (2). Pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah permohonan izin untuk membangun, dan atau izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan serta surat izin bekerja.

- (3). Jenis retribusi yang dikenakan atas pelayanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ialah :
  - a. retribusi penyediaan formulir dan leges;
  - b. retribusi pengawasan pembangunan (RPP);
  - c. retribusi pengawasan tambahan (RPT);
  - d. retribusi pengawasan bangunan (RPB);
  - e. Retribusi administrasi perizinan (RAP) yang meliputi :
    - Balik nama izin
    - Pemecahan izin.
    - Salinan izin.
    - Pembatalan izin.
    - Pencabutan izin.
  - f. Retribusi surat izin bekerja perancang dan atau perencana, dan atau direksi pengawas dan atau pengkaji teknis bangunan terdiri dari :
    - Pemberian izin baru.
    - Perpanjangan surat izin bekerja.
    - Kenaikan golongan.
- (4). Wilayah retribusi pengawasan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ialah Wilayah Kota Batam.
- (5). Wajib retribusi pengawasan pembangunan ialah setiap orang atau badan hukum yang mendapatkan dan atau memerlukan pelayanan sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.

### **Bagian Kedua Besarnya Retribusi**

#### Pasal 251

- (1). Besarnya biaya leges disesuaikan dengan besarnya biaya materai sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Besarnya biaya formulir ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

#### Pasal 252

- (1). Besarnya retribusi pengawasan pembangunan (RPP) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (3) huruf b ialah luas bangunan dikalikan dengan harga satuan retribusi per meter persegi, yang akan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (2). Besar retribusi pengawasan pembangunan (RPP) untuk bangunan dan bangun-bangunan yang tidak dapat atau sulit dihitung luasnya ialah 1,75% (satu koma tujuh puluh lima persen) dari biaya pembuatan/pembangunan.

## Pasal 253

- (1). Besar biaya retribusi untuk melaksanakan perbaikan bangunan lama baik sebagian atau seluruh luas lantai bangunan tanpa merubah struktur utama, dikenakan retribusi 25% (dua puluh lima persen) dari total retribusi pengawasan pembangunan dikalikan luas yang diperbaiki.
- (2). Perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini yang tidak dapat dihitung luas bangunan yang diperbaiki seperti perubahan tampak atau modernisasi bagian bangunan dan sebagainya, dihitung 1,75% (satu koma tujuh puluh lima persen) dari biaya pembongkaran bangunan.
- (3). Besarnya biaya retribusi pembongkaran bangunan adalah sebesar 1,75% (satu koma tujuh puluh lima persen) dari biaya pembongkaran bangunan.
- (4). Biaya retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1),(2) dan (3) Pasal ini akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

## Retribusi IMB.

## Pasal 254

- (1). Sebelum penyerahan IMB, pemohon IMB wajib membayar retribusi ke Kas Daerah menurut ketentuan Walikota atau pejabat yang ditunjuk.
- (2). Bila letak bangunan berada diluar kota, pembayaran retribusi ditetapkan bendaharawan khusus penerima di Kecamatan untuk kemudian oleh bendaharawan khusus penerima disetorkan ke Kas Daerah.

## Pasal 255

- (1). Retribusi IMB terdiri dari :
  - a. bea sempadan ;
  - b. bea administrasi.
- (2). Bea sempadan terdiri dari :
  - a. bea sempadan bangunan ;
  - b. bea sempadan teras ;
  - c. bea sempadan pagar pekarangan ;
  - d. bea sempadan jalan masuk ;
  - e. bea sempadan loteng ;
  - f. bea sempadan tritis ;
  - g. bea sempadan menara air, kolam dan lain sebagainya.
- (3). Bea administrasi terdiri dari :
  - a. bea pendaftaran ;
  - b. bea pembuatan peta situasi ;
  - c. bea pemeriksaan konstruksi bangunan ;
  - d. bea pengawasan pekerjaan mendirikan bangunan ;

## Pasal 256

Besarnya Retribusi retribusi IMB akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Walikota .

## Pasal 257

- (1). Retrubusi balik nama IMB 20 % ( dua puluh persen ) dari jumlah retribusi IMB yang dibalik namakan.
- (2). Retribusi pecahan IMB 25 % (dua puluh lima persen) dari jumlah retribusi pecahan itu
- (3). Bea Pembuatan peta situasi sebesar 5 % (lima persen) dari retrbusi bangunan
- (4). Bea pemeriksaan konstruksi mendirikan bangunan sebesar 10 % (sepuluh persen) dari retribusi bangunan.
- (5). Bea pengawasan pekerjaan mendirikan bangunan sebesar 15 % (lima belas persen) dari jumlah retribusi bangunan.

## Pasal 258

Retribusi IMB yang telah dibayar ke Kas Daerah tidak dapat diminta kembali bila IMB yang bersangkutan dicabut atas permohonan pemilik IMB karena alasan apapun.

## Pasal 259

Besarnya retribusi pengawasan tambahan (RPT) sebagaimana dimaksud pada pasal 250 ayat (3) huruf c adalah perbandingan luas peningkatan pemanfaatan lebih bangunan dan atau perpetakan (LP) dengan luas total bangunan dan atau perpetakan (LT) dikalikan retribusi pengawasan pembangunan (RPP) dikalikan dengan koefisien pemanfaatan lebih atau  $RPT = LP/LT \times RPP \times F$ .

## Pasal 260

Bangunan yang dilaksanakan sebelum ada izin dikenakan retribusi pengawasan tambahan yang besarnya adalah retribusi pengawasan pembangunan (RPP) dikalikan persentase pembangunan yang telah dlaksanakan, dikalikan koefisien pemanfaatan lebih atau  $RPT = RPP \times \% \text{ pembangunan} \times F$ .

#### Pasal 261

- (1). Retribusi terhadap pelayanan administrasi perizinan sebagaimana dimaksud dalam pasal 250 ayat (3) huruf e akan diatur lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.
- (2). Setiap pencabutan izin akibat kesalahan yang bersangkutan, maka biaya retribusi yang telah dibayar serta dokumen yang dilampirkan oleh pemohon menjadi hak Pemerintah Daerah.

#### Pasal 262

- (1). Atas pengawasan terhadap bangunan yang telah berdiri dan pengawasan kelayakan menggunakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (3) huruf d dikenakan retribusi pengawasan bangunan (RPB) yang selanjutnya ditetapkan dengan Keputusan Walikota.
- (2). Perpanjangan izin menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang habis masa berlakunya pada bangunan dengan penggunaan sementara dan atau yang pada bagian tertentu harus diadakan penyesuaian menurut ketentuan perundang-undangan yang berlaku, selain dikenakan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, dikenakan juga retribusi tambahan sebesar 100% (seratus persen) dari retribusi pengawasan pembangunan (RPP) atas bagian yang melanggar.

#### Pasal 263

- (1). Biaya retribusi pemberian surat izin bekerja perancang, perencana, direksi pengawas dan pengkaji bangunan serta kenaikan golongannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal kenaikan golongannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (3) huruf f ditetapkan dengan keputusan Walikota
- (2). Setiap perpanjangan surat izin bekerja dikenakan biaya retribusi sebesar 50% (lima puluh persen) dari ketentuan sesuai ayat (1) Pasal ini.

### **BAB V PEMBAYARAN DAN PENETAPAN**

#### Pasal 264

Setiap wajib retribusi harus membayar retribusi yang terhutang dengan tidak tergantung pada adanya Surat Keterangan Retribusi.

#### Pasal 265

- (1). Jika ternyata retribusi yang terhutang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 264 dibayar kurang atau sama sekali tidak dibayar menurut besarnya retribusi, ditetapkan karena jabatan oleh Walikota Batam atau pejabat yang ditunjuknya, selama belum lewat 3 (tiga) tahun.
- (2). Retribusi yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditambah satu kali dari jumlah retribusi yang kurang atau tidak dibayar.
- (3). Walikota atau pejabat yang ditunjuknya berwenang mengurangi atau membatalkan baik untuk seluruhnya atau sebagian tambahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini berdasarkan kekhilafan atau kelalaian yang dapat dimanfaatkan.
- (4). Surat ketetapan Retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini, berlaku ketentuan tentang penagihan retribusi Daerah.

### **BAB VI PENAGIHAN**

#### Pasal 266

Surat ketentuan Retribusi dan tambahannya merupakan dasar penagihan retribusi.

#### Pasal 267

Apabila retribusi yang terhutang pada saat jatuh tempo pembayarannya tidak dibayar atau kurang dibayar, maka atas jumlah retribusi yang tidak dibayar dikenakan denda 50% (lima puluh persen).

#### Pasal 268

Hak untuk melakukan penagihan retribusi termasuk denda administrasi, tambahan, kenaikan dan biaya penagihan gugur setelah melampaui 3 (tiga) tahun dihitung sejak saat terhutangnya retribusi.

#### Pasal 269

Tata cara penghapusan piutang retribusi yang diatur dalam Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Walikota.

## **BAB VII KEBERATAN**

### **Pasal 270**

- (1). Wajib retribusi dapat mengajukan keberatan terhadap ketetapan retribusi dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sejak tanggal penetapan.
- (2). Walikota menetapkan keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (3). Apabila dalam jangka 6 (enam) bulan Walikota tidak menetapkan keputusan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, maka keberatan yang diajukan tersebut dianggap diterima.
- (4). Kewajiban untuk membayar retribusi tidak tertunda dengan diajukannya surat keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini.

## **BAB VIII PEMBEBASAN**

### **Pasal 271**

Walikota dapat menetapkan pembebasan atau pengurangan besarnya retribusi (Bangunan seperti Komplek Militer, Instansi Vital) .

## **BAB IX KETENTUAN PIDANA**

### **Pasal 272**

- (1). Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Daerah ini, diancam pidana kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda maksimal sebesar Rp. 5.000.000 atau dengan / tidak merampas atau menyita alat-alat yang dipergunakan untuk melakukan pelanggaran.
- (2). Selain sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini terhadap pelanggaran dimaksud dapat dikenakan biaya paksaan penegakan hukum seluruhnya atau sebagian.

## **BAB X KETENTUAN LAIN**

### **Pasal 273**

- (1). Selain ketentuan pidana sebagaimana dimaksud pada Pasal 272, Walikota berwenang mengeluarkan perintah untuk membongkar, menyegel dan menghentikan dengan segera pekerjaan dan atau menggunakan atas sebagian atau seluruh bangunan, bangun-bangunan, instalasi dan perlengkapan bangunan yang bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

- (2). Dalam hal dilakukan pembongkaran secara paksa, biaya pembongkaran dibebankan kepada pemilik bangunan.
- (3). Petunjuk pelaksanaan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) Pasal ini ditetapkan oleh Walikota.

#### Pasal 274

Selain ancaman hukuman sebagaimana dimaksud pada Pasal 272 dan 273, terhadap pelanggaran ketentuan dalam peraturan Daerah ini dapat dikenakan tindakan berupa :

- a. pencabutan izin membangun bangunan;
- b. pencabutan izin untuk menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan;
- c. teguran atau skorsing atau penurunan golongan atau pencabutan izin untuk bekerja perancang, perencana, direksi pengawas, pengkaji dan pemborong.

### **BAB XI PENGAWASAN**

#### Pasal 275

Pengawasan atas pelaksanaan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini secara teknis dan operasioal ditugaskan kepada Kepala Dinas.

### **BAB XII PENYIDIKAN**

#### Pasal 276

- (1). Selain pejabat penyidik umum yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan atas tindak pidana, sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dilakukan juga oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2). Dalam melaksanakan tugasnya, para pejabat penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini berwenang :
  - a. menerima laporan atau pengaduan dari seorang tentang adanya tindak pidana;
  - b. melakukan tindakan pertama pada saat itu ditempat kejadian dan melakukan pemeriksaan;
  - c. menyuruh berhenti seorang tersangka dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
  - d. melakukan penyitaan benda atau surat;
  - e. mengambil sidik jari dan memotret seseorang;

- f. memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - g. mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
  - h. menghentikan penyidikan setelah mendapat petunjuk bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
  - i. mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung jawabkan.
- (3). Dalam melakukan tugasnya, penyidik tidak berwenang mengeluarkan penangkapan dan atau penahanan.
- (4). Penyidik membuat berita acara setiap tindakan tentang :
- a. pemeriksaan tersangka;
  - b. pemasukan rumah;
  - c. penyitaan benda;
  - d. pemeriksaan surat;
  - e. pemeriksaan saksi;
  - f. pemeriksaan ditempat kejadian dan mengirimkan kepada pengadilan Negeri melalui Penyidik POLRI.

### **BAB XIII KETENTUAN PERALIHAN**

#### Pasal 277

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka :

- a. Permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, diproses berdasarkan ketentuan yang lama;
- b. Izin mendirikan bangunan yang sudah diterbitkan berdasarkan ketentuan yang lama tetapi izin penggunaannya belum diterbitkan, berlaku ketentuan yang lama;
- c. Selama belum ditetapkan Peraturan Daerah ini, maka peraturan pelaksanaan yang ada tetap masih berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
- d. Setelah Peraturan Daerah ini ditetapkan, maka ketentuan-ketentuan bangunan yang lama tidak berlaku lagi;
- e. Dalam proses pelaksanaan Peraturan Daerah tentang Ketentuan Bangunan Kota, dibentuk Tim Pengelola dan Tim Pengawas serta Tim Perumus yang keanggotaannya terdiri dari unsur Pemerintah Kota Batam dan Unsur Badan Otorita Batam yang akan ditetapkan dengan keputusan Walikota Batam;
- f. Tim yang dimaksud dalam huruf (e) Pasal ini menyiapkan sistim pelayanan perizinan dan pengawasan bangunan selambat-lambatnya 1 (satu) tahun;
- g. Sistim pelayanan yang telah dibuat oleh Tim Pengelola dan Tim Pengawas serta Tim Perumus Ketentuan Bangunan di Kota Batam harus ditetapkan dengan Keputusan Walikota;
- h. Khusus untuk bangunan sedang dan tinggi, Ketua Tim Pengelola dapat menunjuk Pengkaji Teknis Bangunan.

**BAB XIV**  
**KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 278

Hal-hal lain yang merupakan pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 279

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar supaya setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan menempatkannya dalam Lembaran Daerah Kota Batam.

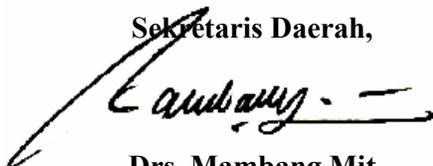
Ditetapkan di Batam.  
pada tanggal 19 Februari 2002

**WALIKOTA BATAM,**

  
**NYAT KADIR**

Diundangkan di Batam  
pada tanggal 25 Februari 2002

Sekretaris Daerah,



**Drs. Mambang Mit**

Pembina Utama Muda, Nip. 070004045

LEMBARAN DAERAH KOTA BATAM TAHUN 2002 NOMOR 2 SERI E