

**PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NOMOR 7 TAHUN 1991  
TENTANG  
BANGUNAN DALAM WILAYAH DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA  
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

Menimbang:

- a. bahwa ketentuan yang mengatur pelaksanaan membangun di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta adalah Bataviasche Bouwverordening (BBV 1919-1941) sebagaimana diubah terakhir dengan Peraturan Daerah tanggal 20 Februari 1953 (Tambahan Berita Negara Republik Indonesia tanggal 24 Nopember 1953) Nomor 94, Tambahan Nomor 61);
- b. bahwa Peraturan Daerah tersebut selain berasal dari produk zaman Belanda, materinya dirasakan sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan dan kemajuan dibidang teknologi serta tuntutan pesatnya pemangunan fisik di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. bahwa sehubungan dengan hal-hal tersebut pada huruf a dan b diatas, serta untuk lebih meningkatkan upaya pengawasan dan pengendalian demi terciptanya tertib bangunan di wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta, dan untuk memenuhi Surat Edaran Menteri Dalam Negeri Nomor 640/691/PUOD tanggal 15 Februari 1983 tentang Tertib Pelaksanaan Peraturan Daerah Tentang Bangunan, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Mengingat:

1. Undang-Undang Gangguan (Hinder Ordonantie) Staatsblad 1926 Nomor 226 yang telah diubah terakhir dengan Staatsblad 1940 Nomor 450;
2. Undang-Undang Monumen (Monumen Ordonantie) Staatsblad 1931 Nomor 2338;
3. Undang-Undang Nomor 12 Drt Tahun 1957 tentang Peraturan Umum Retribusi Daerah;
4. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1974 tentang Pokok-pokok Pemerintahan di Daerah;
6. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1982 tentang Ketentuan-ketentuan Pokok Pengelolaan Lingkungan Hidup;
7. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 1990 tentang Susunan Pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta;
8. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1975 tentang Ketentuan Penanggulangan Bahaya Kebakaran Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1982 tentang Pembentukan, Susunan Organisasi dan Tata Kerja Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
10. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 5 Tahun 1984 tentang Rencana Umum Tata Ruang Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
11. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1986 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil Dalam Lingkungan Pemerintah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
12. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 1987 tentang Penetapan Rencana Bagian Wilayah Kota untuk Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
13. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 11 Tahun 1988 tentang Ketertiban Umum Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

Dengan Persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

## **MEMUTUSKAN**

Menetapkan :

**PERATURAN DAERAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG BANGUNAN DALAM WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.**

### **BAB I**

#### **KETENTUAN UMUM**

##### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Pemerintah Daerah Adalah Pemerintah Gubernur Ibukota Jakarta;
- b. Gubernur Kepala Daerah adalah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Dewan adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- d. Dinas Pengawasan Pembangunan Kota adalah Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- e. Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota adalah Kepala Dinas Pengawasan Pembangunan Kota Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- f. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Pengawasan Pembangunan Kota untuk mengawasi pembangunan dan atau bangunan;
- g. Perancang bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur yang memiliki izin bekerja;
- h. Perencana struktur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang struktur/konstruksi bangunan yang memiliki izin bekerja;
- i. Perencana instalasi dan perlengkapan bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang instalasi dan perlengkapan bangunan yang memiliki izin bekerja;
- j. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan pekerjaan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun;
- k. Pemborong adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
- l. Pengkaji teknis bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji kelayakan bangunan dalam segala aspek teknisnya;
- m. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
- n. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan kearah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota;
- o. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
- p. Rencana kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
- q. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- r. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat dengan KLB adalah perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- s. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem pengembangan kota secara keseluruhan;
- t. Lingkungan bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
- u. Lingkungan campuran adalah suatu lingkungan dengan beberapa peruntukan yang ditetapkan dalam rencana kota;
- v. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangunan-bangunan;
- w. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang digunakan sebagai wadah kegiatan manusia;
- x. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia;

- y. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 lapis;
- z. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai dengan 8 lapis;
  - aa. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 lapis;
  - ab. Bangunan renggang adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan mempunyai jarak bebas samping terhadap batas pekarangan;
  - ac. Bangunan rapat adalah bangunan dengan tampak yang menghadap ke jalan tidak mempunyai jarak bebas samping;
  - ad. Bangunan campuran adalah bangunan dengan lebih dari satu jenis penggunaan;
  - ae. Beban mati adalah berat dari semua bagian dari suatu gedung yang bersifat tetap;
  - af. Beban hidup adalah semua beban yang terjadi akibat penghunian atau penggunaan suatu gedung;
  - ag. Beban gempa adalah semua beban statik ekuivalen yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang meniru pengaruh dari gerakan tanah akibat gempa itu;
  - ah. Beban angin adalah semua beban yang bekerja pada gedung atau bagian gedung yang disebabkan oleh selisih dalam tekanan udara;
  - ai. Perancah (bekisting) adalah struktur pembantu sementara di dalam pelaksanaan suatu bangunan untuk menunjang pekerjaan struktur bangunan;
  - aj. Pagar proyek adalah pagar yang didirikan pada lahan proyek untuk batas pengamanan proyek selama masa pelaksanaan;
  - ak. Kompartemen adalah usaha untuk mencegah perjalanan api dengan membuat pembatas dinding, lantai, kolom, balok yang tahan terhadap api untuk waktu yang sesuai dengan kelas bangunan;
  - al. Alat pemadam api ringan adalah pemadam api yang mudah dilayani oleh satu orang, digunakan untuk memadamkan api pada awal terjadinya kebakaran;
  - am. Hidran kebakaran adalah suatu sistem pemadam kebakaran dengan menggunakan air bertekanan dalam upaya penyelamatan, pencegahan dan perlindungan terhadap bahaya kebakaran;
  - an. Spinkler adalah suatu sistem pemancar air yang bekerja secara otomatis bilamana suhu ruang mencapai suhu tertentu;
  - ao. 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;
  - ap. Pipa peningkat air kering (dry riser) adalah pipa air kosong dipasang dalam gedung atau areal gedung untuk memudahkan pemasukan air dari mobil pompa kebakaran guna mengalirkan air bila terjadi kebakaran;
  - aq. Pipa peningkatan air basah (wet riser) adalah pipa yang secara tetap terisi air dan mendapat aliran tetap dari sumber air yang dipasang dalam gedung atau di dalam areal bangunan;
  - ar. Alarm kebakaran adalah suatu alat pengindra dan alarm yang dipasang pada bangunan gedung yang dapat memneri peringatan atau tanda pada saat terjadinya suatu kebakaran;
  - as. Tangga kebakaran adalah tangga yang direncanakan khusus untuk menyelamatkan jiwa manusia pada waktu terjadi kebakaran;
  - at. Pintu kebakaran adalah pintu yang langsung menuju ke tangga kebakaran atau jalan keluar dan hanya dipergunakan apabila terjadi kebakaran;
  - au. Ketahanan terhadap api adalah sifat dari komponen struktur untuk tetap bertahan terhadap api tanpa kehilangan fungsinya sebagai komponen struktur, dalam waktu tertentu yang dinyatakan dalam jam;
  - av. Komponen struktur utama adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul dan meneruskan beban ke pondasi;
  - aw. Komponen struktur adalah bagian-bagian bangunan gedung baik yang memikul beban maupun tidak;
  - ax. Instalasi dan perlengkapan bangunan adalah instalasi dan perlengkapan pada bangunan, bangunan-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilitas dalam bangunan;

## **B A B II**

### **KETENTUAN ADMINISTRASI**

## **Bagian Pertama**

### **Pasal 2**

Gubernur Kepala Daerah berwenang :

- a. menerbitkan izin sepanjang persyaratan teknis dan administratif 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 diterbitkan;
- 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 merendahkan pekarangan sehingga serasi dengan sarana dan prasarana lingkungan yang ada;
- h. memerintahkan untuk melakukan perbaikan-perbaikan terhadap bagian bangunan, bangunan-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 5 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 berkultur Indonesia.

### **Pasal 3**

Gubernur Kepala Daerah menetapkan :

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

### **Pasal 4**

Gubernur Kepala Daerah atau petugas yang ditunjuk menjalankan tugasnya berwenang memasuki halaman, pekarangan dan atau bangunan.

## **Bagian Kedua**

### **Perizinan**

### **Pasal 5**

- (1) Setiap kegiatan membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan dalam wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta harus memiliki izin dari Gubernur Kepala Daerah.

- (2) Selain harus memenuhi izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini harus dipenuhi pula ketentuan lain yang berkaitan dengan kegiatan mendirikan bangunan.
- (3) 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 oleh Gubernur Kepala Daerah.

#### **Pasal 6**

- (1) Permohonan izin membangun dan atau menggunakan bangunan diajukan secara tertulis oleh pemohon kepada Gubernur Kepala Daerah.
- (2) Tata cara dan persyaratan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (3) Proses pembuatan Surat Izin dari Gubernur Kepala Daerah dalam waktu selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan harus sudah selesai.

#### **Pasal 7**

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

#### **Pasal 8**

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

#### **Pasal 9**

Gubernur Kepala Daerah dapat menolak permohonan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan, apabila :

- a. berdasarkan ketentuan yang berlaku kegiatan menggunakan dan atau berdirinya bangunan akan melanggar ketertiban umum atau merugikan kepentingan umum;
- b. kepentingan pemukiman masyarakat setempat akan dirugikan atau penggunaannya dapat membahayakan kepentingan umum, kesehatan dan keserasian lingkungan;
- c. permohonan belum atau tidak melaksanakan perintah tertulis yang diberikan sebagai salah satu syarat diprosesnya permohonan.

#### **Pasal 10**

- (1) Gubernur Kepala Daerah dapat membekukan izin membangun dan atau menggunakan dan atau kelayakan menggunakan bangunan yang telah diterbitkan, apabila kemudian ternyata terdapat sengketa, pengaduan dari pihak ketiga atau pelanggaran atau kesalahan teknis dalam membangun.