

# **IJIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**

## **I. PERATURAN TENTANG BANGUNAN DI KOTA BANDUNG**

Peraturan tentang bangunan di kota Bandung, di antaranya :

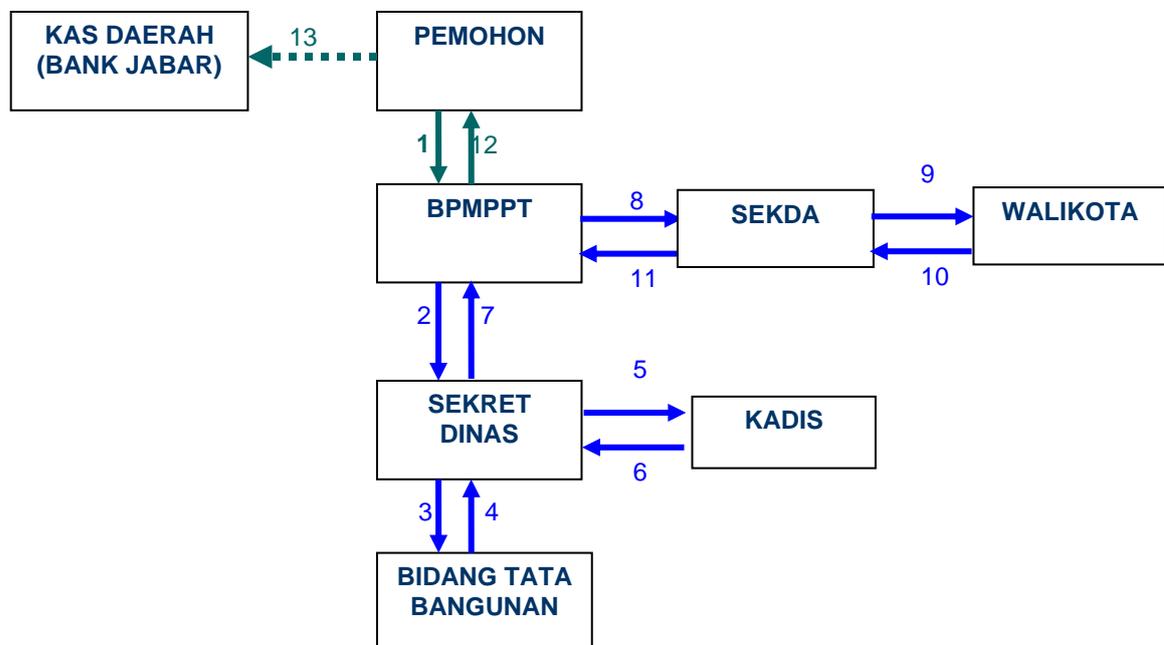
1. UU RI no. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung
2. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung
3. Peraturan Daerah Tingkat II Bandung Nomor 14 Tahun 1998 tentang Bangunan di wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Bandung

### **A. Ketentuan Umum**

- Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian, memperluas bangunan atau bangun-bangunan;
- Mendirikan Bangunan adalah mendirikan, membuat atau mengubah, memperbaharui, memperluas, menambah atau membongkar bangunan atau bagian dari padanya termasuk kegiatan yang dilakukan pada tanah yang bersangkutan;
- Izin mendirikan bangunan adalah Izin yang diterbitkan untuk kegiatan mendirikan bangunan yang selanjutnya disingkat IMB
- Persyaratan Teknis Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai struktur bangunan, keamanan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan lainlain yang berhubungan dengan rancang bangun, termasuk kelengkapan prasarana dan fasilitas lingkungan, yang diatur dalam peraturan perundangundangan serta disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;

- Persyaratan Administratif Pembangunan Bangunan adalah persyaratan mengenai perizinan usaha dari perusahaan pembangunan perumahan, izin lokasi dan/atau peruntukannya, perizinan mendirikan bangunan IMB, serta izin layak huni yang diatur dengan peraturan perundang-undangan dan disesuaikan dengan kebutuhan dan perkembangan;
- Retribusi Pembangunan adalah biaya yang harus dibayarkan atas pelayanan yang diberikan oleh Daerah;

## B. Prosedur Penerbitan IMB



## C. Persyaratan Administratif IMB

Pasal 10 ayat (3) PERDA No 14 Tahun 1998

1. Mengisi formulir dengan melampirkan :
  - a. Tanda bukti pemilikan tanah
  - b. Salinan akta pendirian untuk pemohon badan hukum
  - c. Surat Pernyataan/ Surat Perjanjian penggunaan tanah bagi pemohon yang menggunakan tanah bukan miliknya
  - d. Surat Kuasa Pengurusan apabila dikuasakan

- e. Izin Rencana Penggunaan Tanah dan / atau arahan teknis pemanfaatan ruang kota
- f. Gambar Rencana Arsitektur Bangunan dengan skala 1 : 100
- g. Gambar dan Perhitungan Konstruksi Beton / Baja apabila bertingkat
- h. Gambar instalasi listrik, air minum, air kotor, dan instalasi lainnya
- i. Hasil penelitian tanah untuk bangunan besar dan/ atau terletak di daerah yang struktur tanahnya rawan ( buruk / lembek )
- j. Persyaratan-persyaratan lainnya yang dianggap perlu.

## 2. Membayar Retribusi

Untuk Ijin Mendirikan Bangunan yang ditandatangani Walikota, ada persyaratan lain yang harus ditempuh diantaranya melalui TKPRD

Keterkaitan IMB dengan ijin-ijin lain di antaranya :

- Persetujuan Pemanfaatan Ruang (Bappeda)
- Amdal / UKL – UPL (BPLH)
- Andal Lalin (Dishub)
- Rekomendasi Lalulintas (Polwiltabes)
- Izin Pematangan Tanah (Dinas Bina Marga dan Pengairan)
- Izin Jalan Masuk (Dinas Bina Marga dan Pengairan)
- Rekomendasi Ketinggian Bangunan (Dishub Provinsi dan Lanud Hussein Sastranegara)
- Rekomendasi Pencegahan dan Kebakaran (Dinas Penanggulangan dan Pencegahan Kebakaran)
- Rekomendasi Peil Banjir (Dinas Bina Marga dan Pengairan)
- Izin Peruntukan Penggunaan Tanah (Dinas Tata Cipta Karya)
- IMB (Dinas Tata Ruang dan Cipta Karya)
- Ijin Gangguan / HO (Badan Penanaman Modal dan Pelayanan Perizinan Terpadu)
- Siup / TDP (Dinas Perindustrian Perdagangan), SIUK (Dinas Pariwisata)

## **D. Pelaksanaan Membangun**

### **BAGIAN KEENAM**

#### **Pelaksanaan Penertiban Terhadap Kegiatan Pembangunan**

##### **Paragraf 1**

##### **Surat Perintah Penghentian Pekerjaan Pembangunan**

##### **Pasal 254**

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

##### **Paragraf 3**

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

##### **Pasal 260**

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

##### **Paragraf 4**

##### **Surat Perintah Bongkar**

##### **Pasal 261**

- (1) Surat Perintah Bongkar dikenakan terhadap :
  - a. bangunan yang telah dikenakan tindakan penyegehan;
  - b. pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk mengurus izin dalam jangka waktu sebagaimana tercantum dalam Surat Penyegehan;

c. bangunan yang terbukti dari hasil penelitian teknis dan planologis tidak memenuhi ketentuan yang berlaku.

(2) Batas waktu Surat Perintah Bongkar terhadap tindakan penertiban berikutnya maksimal 14 (empat belas) hari.

## PENYEGELAN



### Paragraf 5

#### Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan

#### Pasal 268

Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan dilakukan terhadap :

- a. pemegang Izin Mendirikan Bangunan yang telah dilakukan panggilan untuk pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, tetapi tidak dipatuhi, atau;
- b. pemilik bangunan yang pelaksanaan pembangunannya terhenti, tetapi yang bersangkutan tidak menunjuk Pelaksana/Direksi dalam jangka waktu yang ditetapkan dalam Surat Panggilan Pencabutan Izin Mendirikan Bangunan, atau;
- c. pihak yang tidak menjalankan kesanggupannya untuk menunjuk Pelaksana/ Direksi yang dibuat dalam batas waktu yang tercantum dalam surat pernyataan;
- d. apabila dikemudian hari ternyata terdapat bukti yang tidak benar (cacat hukum) berdasarkan putusan pengadilan dalam lempiran permohonan izin.

## Paragraf 6

### Surat Perintah Bongkar

#### Pasal 269

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

## Paragraf 7 Pembongkaran

#### Pasal 270

- (1) Pembongkaran dilakukan apabila :
  - a. terhadap bangunan yang telah diperintahkan untuk dibongkar sendiri tidak dipatuhi;
  - b. pelaksanaan pembangunan berhenti tetapi yang bersangkutan tidak mengurus Ijin Mendirikan Bangunan baru;
  - c. yang bersangkutan tidak membuat pernyataan kesanggupan mengurus Ijin Mendirikan Bangunan yang baru selama jangka waktu yang tercantum dalam Surat Perintah Bongkar.
- (2) Pembongkaran dilakukan oleh Walikotaamadya Kepala Daerah dibantu oleh Dinas dan instansi lain yang dianggap perlu.
- (3) Untuk pelaksanaan pembongkaran yang dimaksud pada ayat (2) Pasal ini, Walikotaamadya Kepala Daerah mengeluarkan Surat Perintah Pelaksanaan Pembongkaran.

## **PEMBONGKARAN**



## II. PEMERIKSAAN TEKNIS IMB (PERHITUNGAN KDB DAN KLB RENCANA)

(1) KDB Rencana:

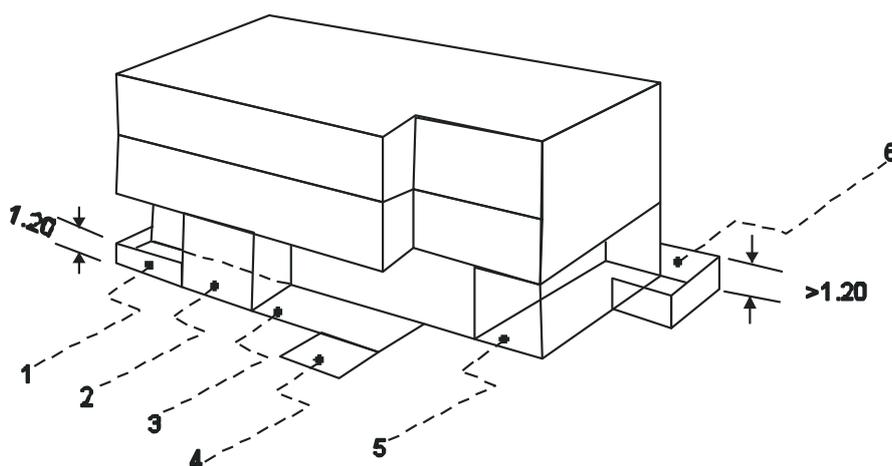
Suatu nilai (dalam satuan persen) yang diperoleh dari hasil penjumlahan seluruh luas lantai dasar bangunan-bangunan yang ada di dalam daerah perencanaan dibagi dengan luas daerah perencanaan tersebut.

(2) KLB Rencana:

Suatu nilai (tanpa satuan) yang diperoleh dari hasil penjumlahan keseluruhan luas lantai bangunan-bangunan (basement, lantai dasar, dan lantai atas) yang ada di dalam daerah perencanaan dibagi dengan luas daerah perencanaan tersebut.

(3) KDH Rencana:

Suatu nilai (dalam satuan persen) hasil pengurangan luas DP dengan luas proyeksi lantai dasar dan atau basement dibagi dengan luas daerah perencanaan tersebut.



No.	Tinggi Dinding (m)	Pengatapan	Perhitungan
1.	$T \leq 1.20$ m	100 %	50 % x luas bidang yang bersangkutan*)
2.	$T > 1.20$ m	100 %	100 % x luas bidang yang bersangkutan
3.	$T = 0$	100 %	50 % x luas bidang yang bersangkutan*)
4.	$T = 0$	0 %	Tidak dihitung
5.	$T = 0$	100 %	50 % x luas bidang yang bersangkutan*)
6.	$T > 1.20$ m	0 %	Tidak dihitung atau dihitung 50 % x luas bidang yang bersangkutan*) bila dimanfaatkan untuk komersial.

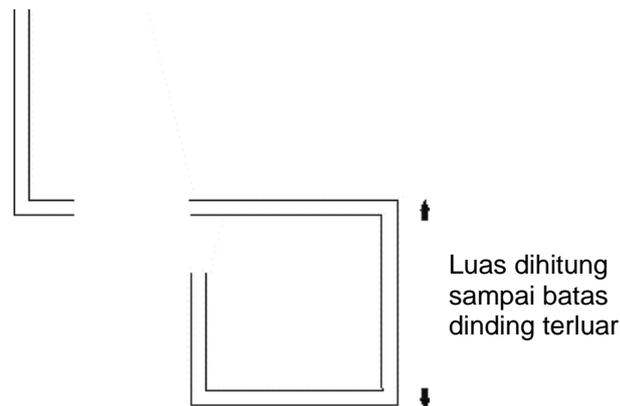
\*) asalkan luasnya < 10 % dari batasan lantai dasar yang iizinkan.

## A. Perhitungan Luas Lantai Bangunan

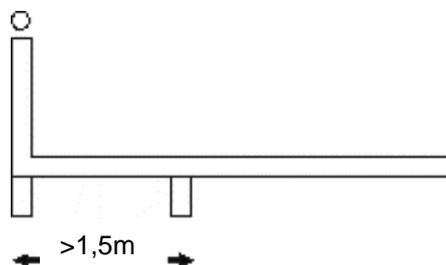
### PERDA NO. 14 TAHUN 1998 TENTANG BANGUNAN DI WILAYAH KODYA DT II BANDUNG

Pasal 81:

- (1) Perhitungan luas lantai adalah jumlah luas lantai yang diperhitungkan sampai batas dinding terluar, dihitung dari as dinding, kolom.

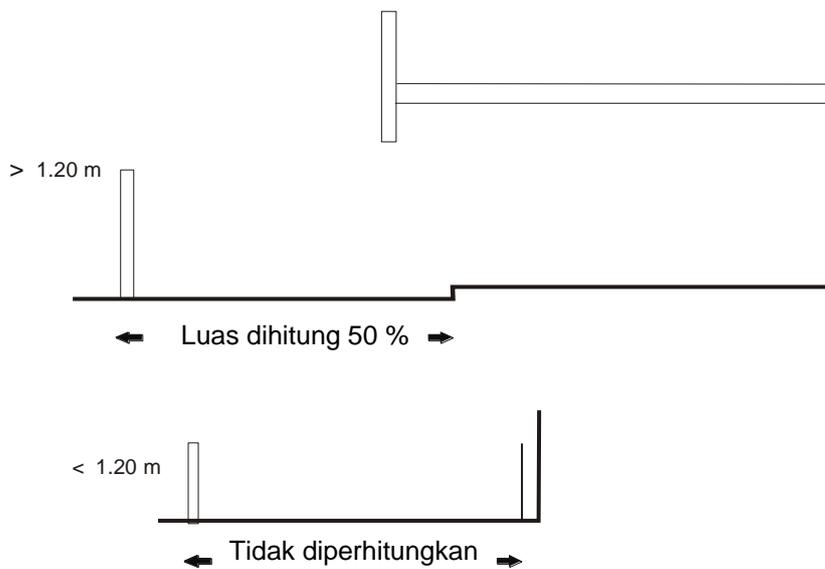


- (2) Luas lantai ruangan beratap yang mempunyai dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) diatas lantai ruang tersebut, dihitung penuh 100 % (seratus persen);
- (3) Luas lantai ruangan beratap yang bersifat terbuka dan atau mempunyai dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) diatas lantai ruang, dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10% (sepuluh persen) dari luas denah yang diperhitungkan sesuai dengan KDB yang ditetapkan.

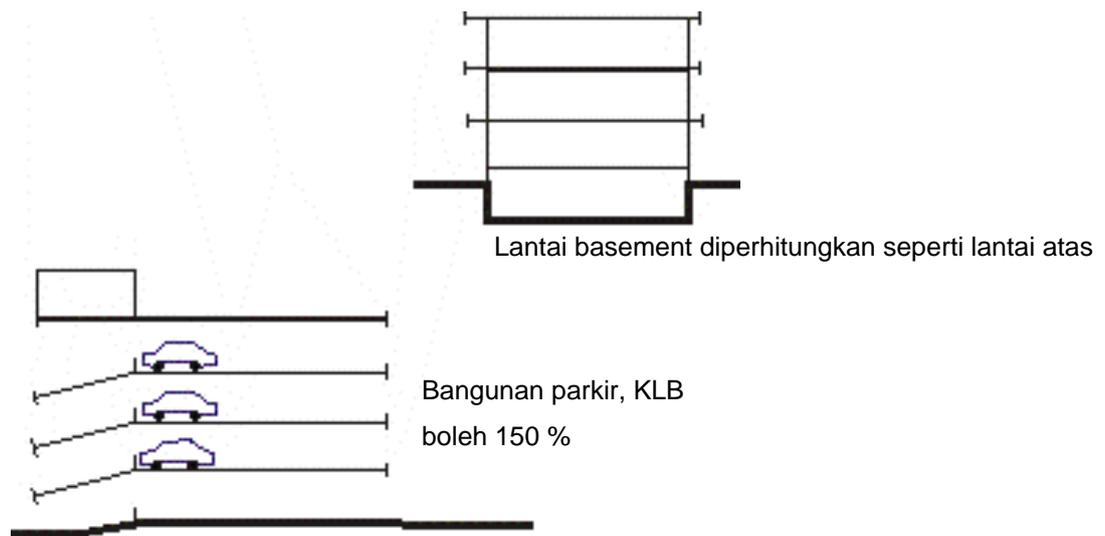


- (4) Overstek atap yang melebihi lebar 1,50 m (satu koma lima puluh meter) maka luas mendatar sampai kelebihannya tersebut dianggap sebagai luas lantai denah;

- (5) Luas lantai ruang yang mempunyai tinggi dinding lebih dari 1,20 m (satu koma dua puluh meter) diatas lantai ruang dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dengan KDB yang ditetapkan sedangkan luas lantai ruangan selebihnya dihitung 100 % (seratus persen);
- (6) Teras tidak beratap yang mempunyai tinggi dinding tidak lebih dari 1,20 m (satu koma duapuluh meter) diatas lantai teras, tidak diperhitungkan;



- (7) Dalam perhitungan KLB luas lantai dibawah tanah diperhitungkan dalam perhitungan seperti luas lantai diatas tanah
- (8) Luas lantai bangunan *gedung* tidak beratap yang diperhitungkan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam KLB asal tidak melebihi 50 % (lima puluh persen) terhadap KLB;
- (9) Lantai bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150 % (seratus lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan.

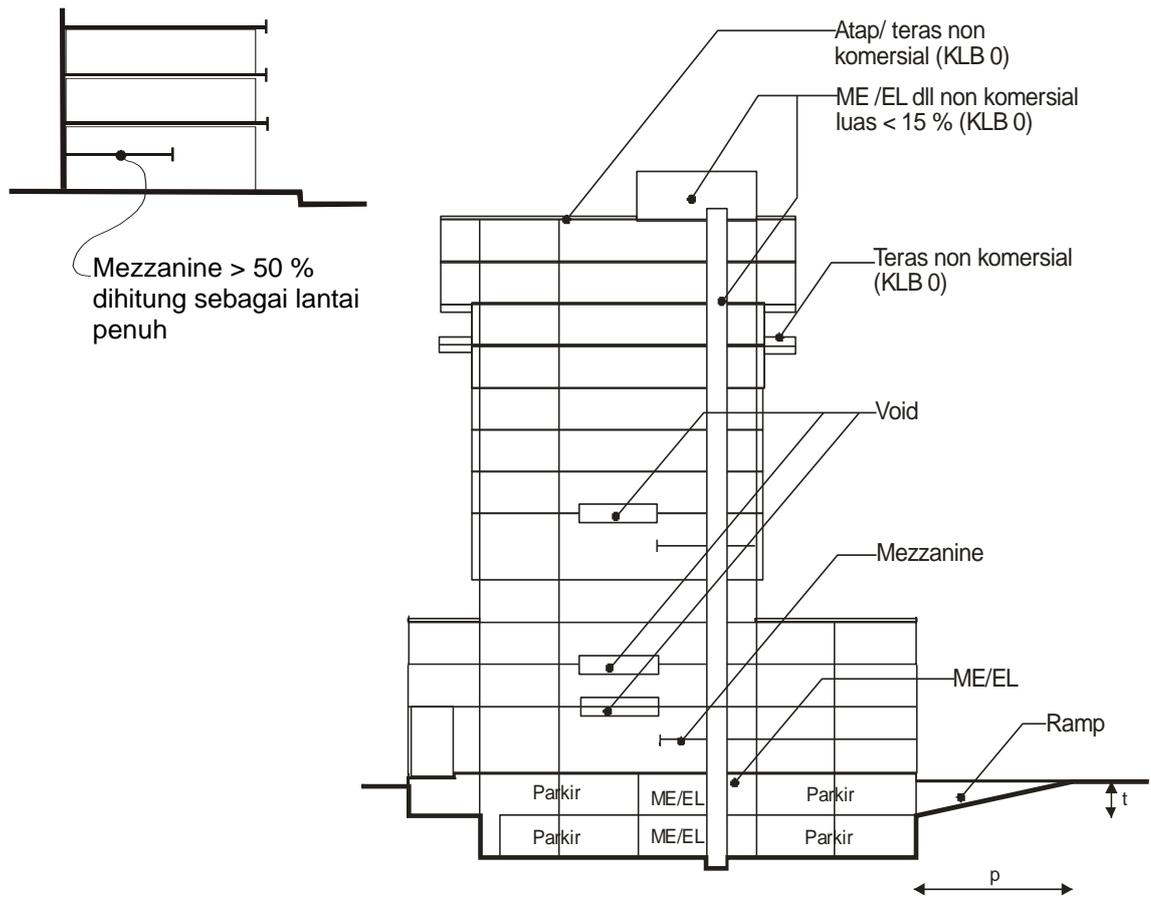


**Pasal 82:**

- (1) Ramp dan tangga terbuka dihitung 50 % (lima puluh persen) selama tidak melebihi 10 % (sepuluh persen) dari luas lantai dasar yang diperkenankan.
- (2) Luas maksimal ruang bawah tanah  $\frac{2}{3}$  (dua per tiga) dari luas persil
- (3) Perhitungan maksimal luas ruang bawah tanah tidak boleh melebihi batas persil tanah lokasi, dengan batas sekurang-kurangnya 3 m (tiga meter) dari Garis Pagar Rencana.

**Pasal 83 ayat 4:**

- (1) Mezanine yang luasnya melebihi 50 % (lima puluh persen) dari luas lantai dasar dianggap sebagai lantai penuh.

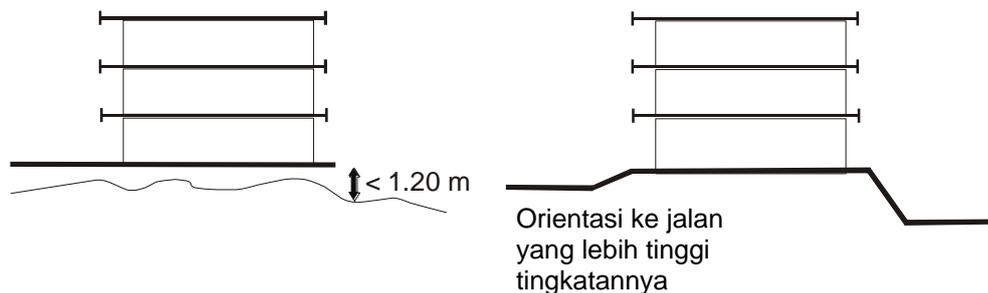


INDEKS PERHITUNGAN LUAS

## B. Ketinggian Bangunan Gedung

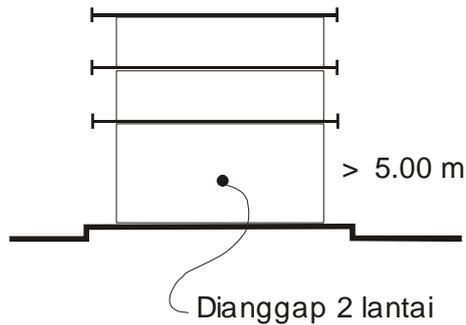
- (1) ketinggian bangunan ialah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi. Tinggi bangunan ialah jarak dari lantai dasar sampai puncak atap suatu bangunan yang dinyatakan dalam meter.
- (2) ketentuan yang berkenaan dengan hal tersebut di atas adalah:
  1. pola ketinggian dengan persetujuan dewan
  2. dispensasi jumlah lantai bila KDB lebih kecil atau sama dengan 80 %
  3. ketinggian minimum bangunan di suatu lingkungan
  4. ketinggian lebih dari 32 lantai
  5. ketinggian bangunan industri dan pergudangan
  6. tinggi maksimum puncak atap suatu bangunan 3 (tiga) lantai atau lebih
  7. kelonggaran batas ketinggian/ tinggi bangunan ditetapkan lebih lanjut baik dengan persetujuan dewan.
- (3) ketinggian peil lantai dasar

1. Tinggi lantai dasar suatu bangunan *gedung* diperkenankan mencapai maksimal 1,20 (satu koma dua puluh meter) di atas rata-rata tanah pekarangan atau tinggi rata-rata jalan.
2. Apabila tinggi tanah pekarangan berada di bawah titik ketinggian (peil) bebas banjir atau terdapat kemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu perpeetakan, maka tinggi maksimal lantai dasar ditetapkan tersendiri.
3. untuk kasus-kasus di mana jalan menghadap bangunan lebih dari satu, ketinggian peil diperhitungkan dari jalan utama/ yang tinggi tingkatannya.
4. Permukaan atas dari lantai denah bawah yang padat, harus ada sekurangnya 10 cm (sepuluh sentimeter) dari atas titik berbatasan yang paling tinggi dari perkarangan yang sudah dipersiapkan, atau sekurangnya 25 cm (dua puluh lima sentimeter) diatas titik yang paling tinggi dari sumbu jalan yang berbatasan.



#### (4) perhitungan ketinggian bangunan

1. Apabila jarak vertikal dari lantai penuh berikutnya lebih dari 5 m (lima meter), maka ketinggian bangunan *gedung* dianggap sebagai dua lantai.
2. ruangan-ruangan tertutup pada lantai atap datar yang luasnya melebihi 50 % dari luas atap tersebut dianggap sebagai satu lantai penuh.
3. Ketinggian ruangan utilitas diatas atap (penthouse), tidak boleh melebihi 2,40 m (dua koma empat puluh meter) diukur secara vertikal dari pelat atap bangunan, sedangkan untuk ruang mesin lift atau keperluan teknis lainnya diperkenankan lebih sesuai dengan keperluan.
4. Apabila luas lantai melebihi 50 % (lima puluh persen) dari luas lantai dibawahnya, maka ruang utilitas tersebut diperhitungkan sebagai penambahan tingkat.



(5) Ketentuan tinggi bangunan

1. Untuk bangunan rumah tinggal, tinggi puncak atap bangunan maksimal 12 m (dua belas meter)
2. 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*).
3. Tinggi tampak bangunan rumah susun diatur sesuai dengan pola ketinggian bangunan.

(6) ketentuan tinggi pagar batas pekarangan

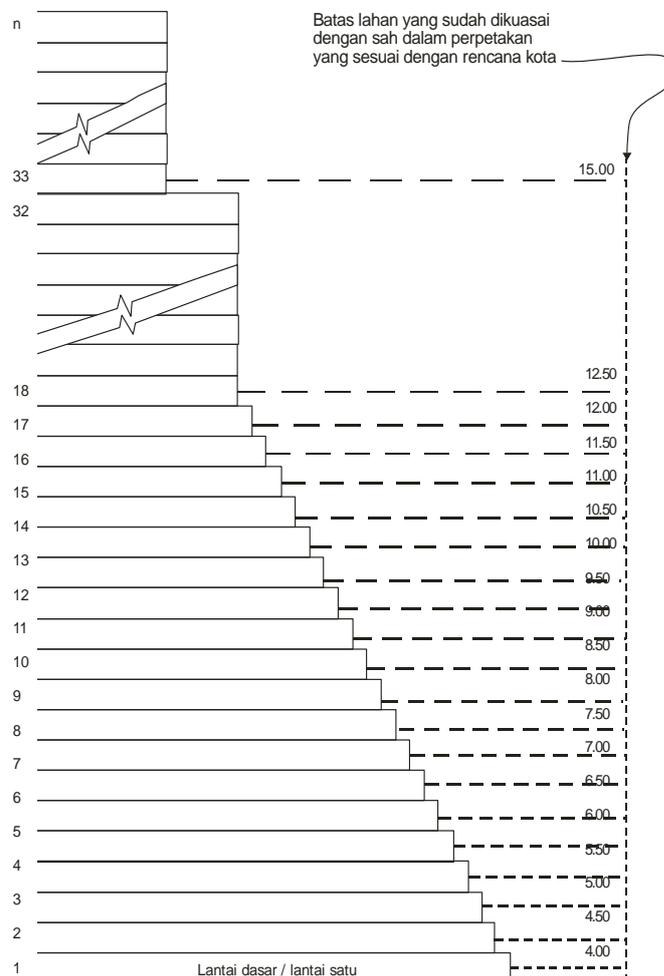
1. Tinggi pagar batas pekarangan sepanjang pekarangan samping dan belakang untuk bangunan renggang maksimal 3 m (tiga meter) di atas permukaan tanah pekarangan dan apabila pagar tersebut merupakan dinding bangunan rumah tinggal bertingkat atau berfungsi sebagai pembatas pandangan, maka tinggi tembok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

### C. Jarak bebas

Jarak bebas adalah jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar dinding suatu massa bangunan ke:

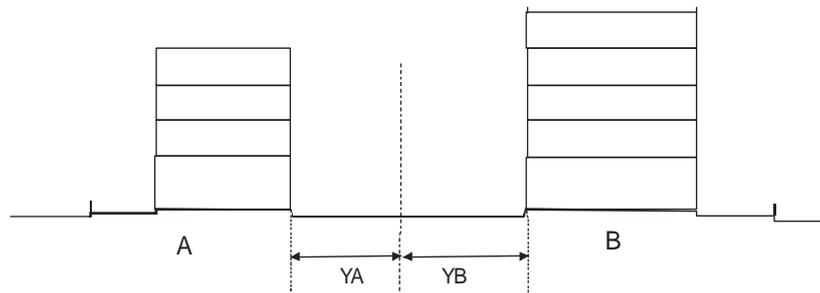
- garis sempadan jalan (GSJ)
- massa bangunan lainnya
- pagar / batas lahan yang dikuasai
- rencana saluran, jaringan tegangan tinggi listrik dan jaringan pipa gas, dan sebagainya.

#### (1) Jarak bebas dan ketinggian bangunan

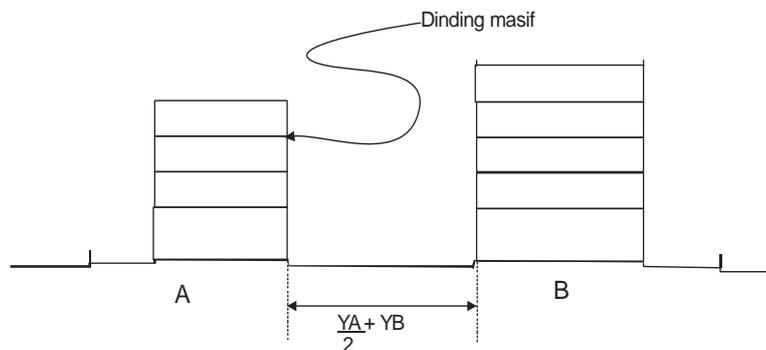


#### (2) Jarak bebas antar massa bangunan dalam satu daerah perencanaan (DP)

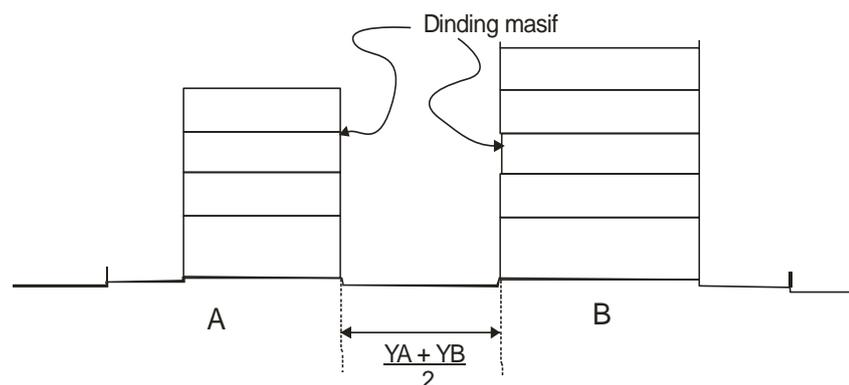
- apabila kedua massa bangunan mempunyai dinding berjendela/ transparan, maka jarak bebas minimum =  $Y_A + Y_B$



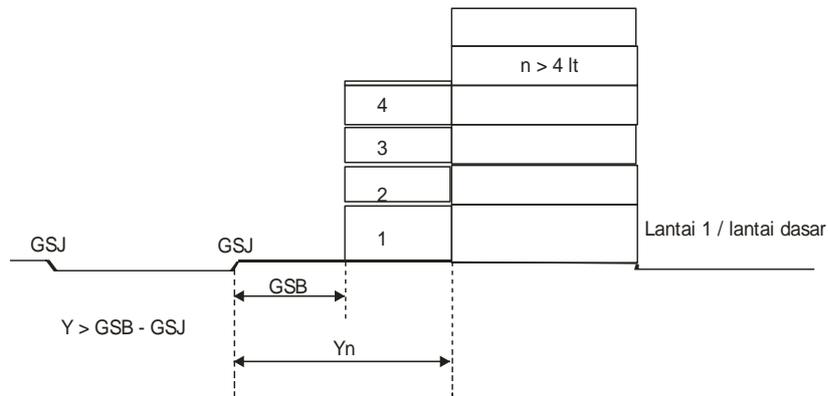
- apabila salah satu massa bangunan berdinding massif/tanpa jendela dan massa bangunan lainnya berdinding transparan, maka jarak bebas minimum =  $0.5 Y_A + Y_B$



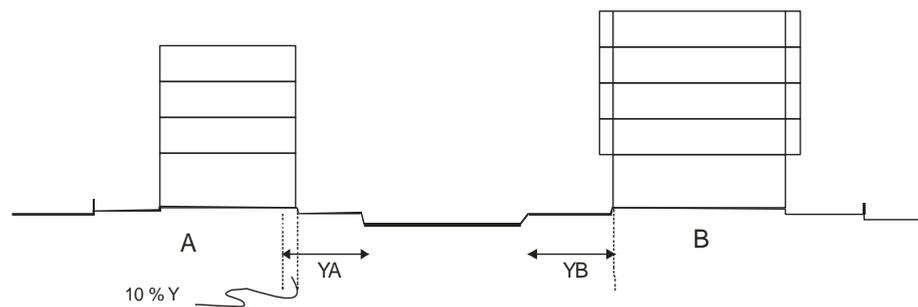
- apabila kedua massa bangunan berdinding massif, maka jarak bebas =  $0.5 Y_A + 0.5 Y_B$



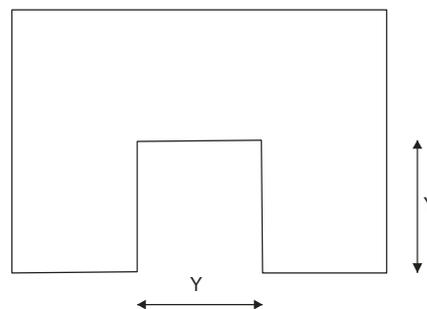
- apabila nilai jarak GSB – GSJ kurang dari Y, maka untuk:  
 ketinggian bangunan > 4 lapis: jarak bebas minimum bidang terluar massa bangunan dengan GSJ =  $Y_n$   
 ketinggian bangunan 4 lapis: jarak bebas minimum bidang terluar massa bangunan dengan GSJ = nilai GSB.



- apabila dari denah lantai dasar suatu massa bangunan sampai dengan denah lantai tertinggi membentuk bidang vertical (yang lurus), maka jarak bebas minimum diberi reduksi sebesar 10 % dari ketentuannya



- apabila suatu massa bangunan denahnya membentuk huruf U dan atau huruf H (dengan lekukan), bila kedalaman lekukan melebihi Y, maka massa bangunan tersebut di anggap dua massa bangunan dan antara kedua massa tersebut lebar minimum lekukan harus = Y

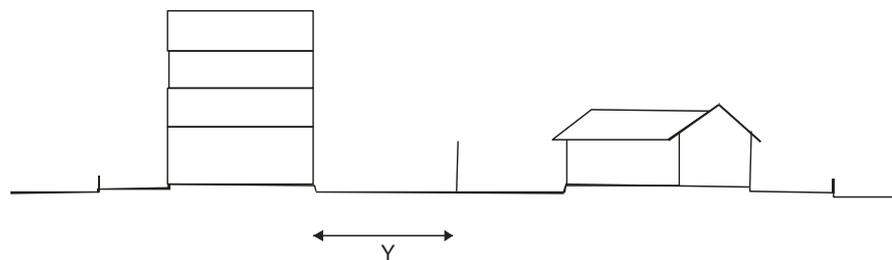
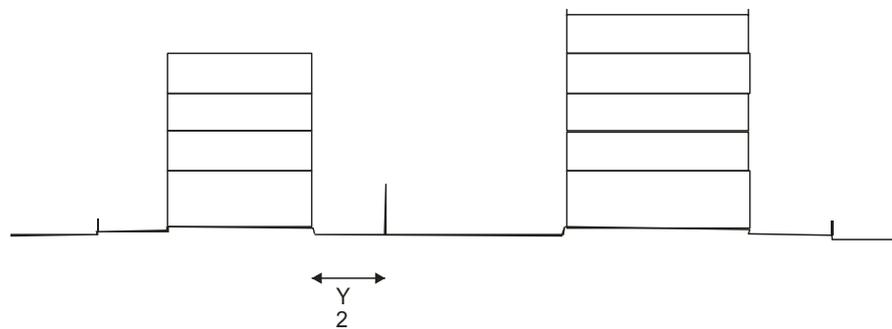


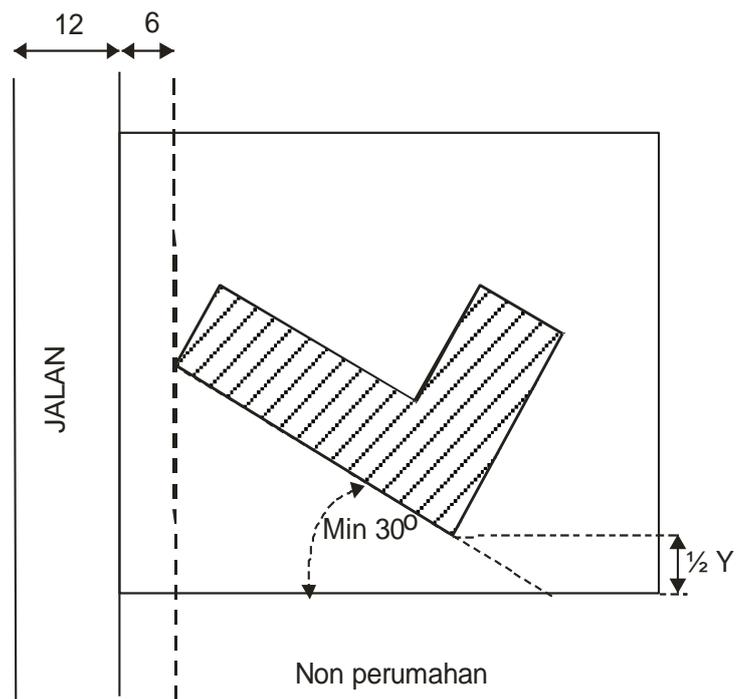
- jarak bebas antara massa bangunan dengan pagar, diatur sebagai berikut:

bila dindingnya massif dan peruntukan lahan di sebelahnya bukan perumahan; jarak bebas =  $Y / 2$

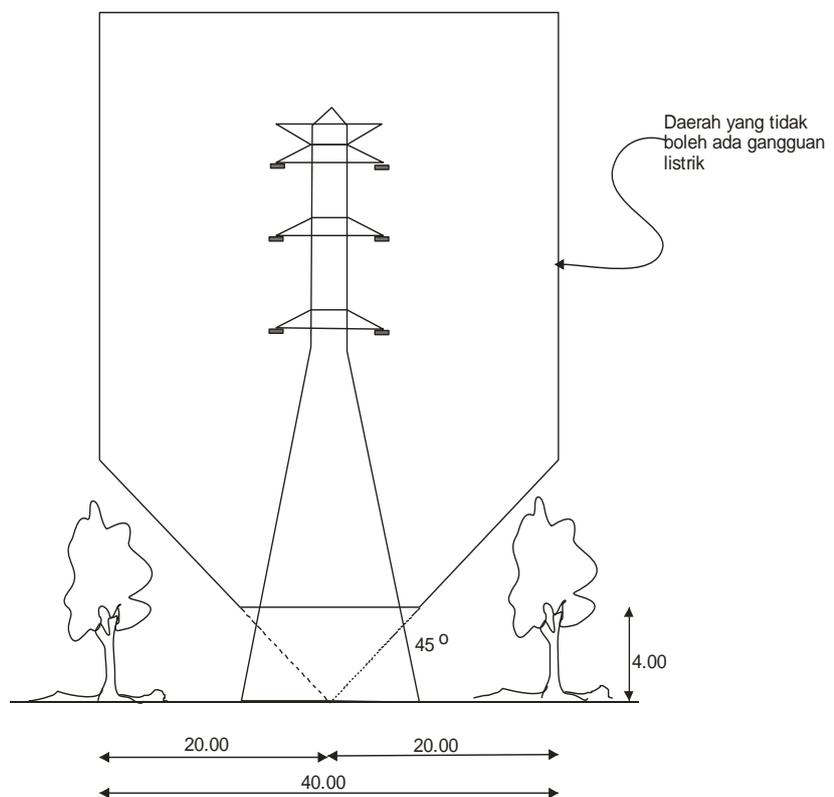
bila dindingnya tidak massif dan atau peruntukan lahan di sebelahnya perumahan; jarak bebas =  $Y$

bila sudut bangunan membentuk sudut minimum  $30^{\circ}$  dengan bidang pagar dan peruntukan di sebelahnya bukan perumahan, dinding bangunan diperkenankan tidak massif; jarak bebas =  $Y / 2$





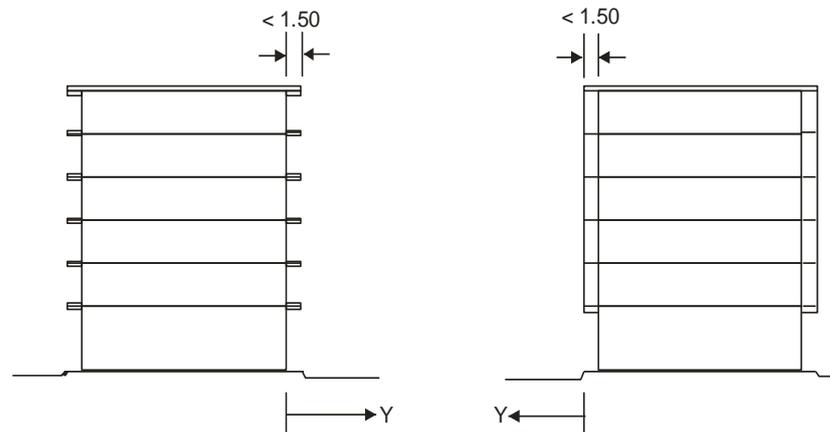
- jarak bebas antara massa bangunan dengan jaringan tegangan listrik, jarak bebas minimum diatur sesuai ketentuan yang ada



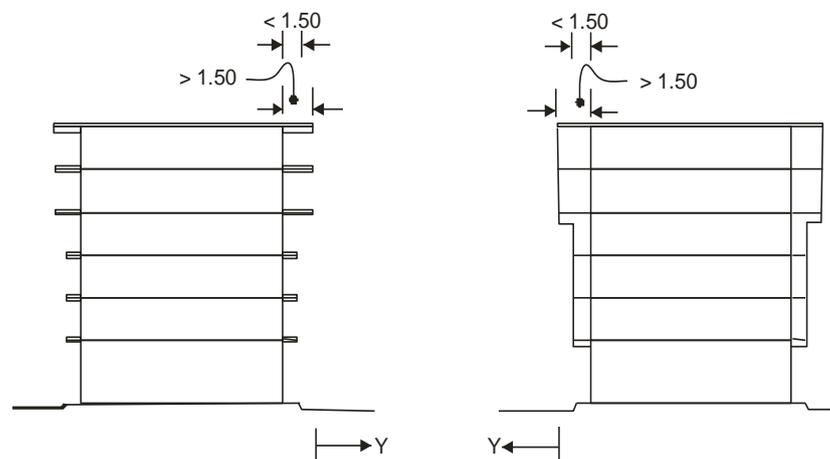
- jarak bebas antara massa bangunan dengan platform jalan kendaraan layang yang bersifat umum / eksternal ditentukan oleh Walikota Bandung.

(3) Jarak bebas dan overstek

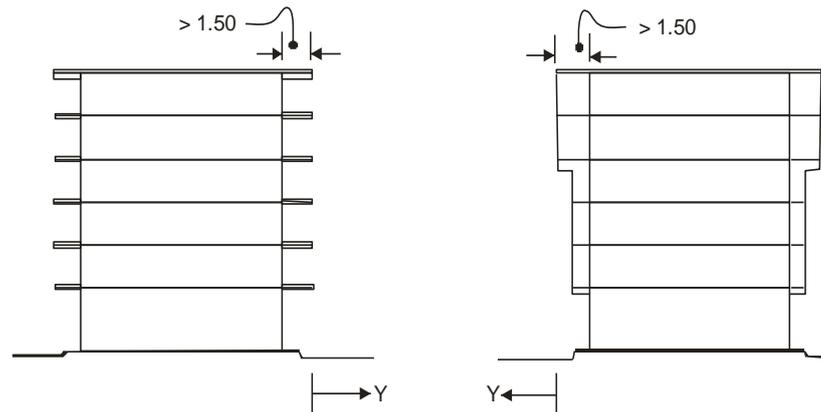
- lebar overstek tidak lebih dari 1.50 m dan bidang mendatarnya tidak digunakan sebagai lantai bangunan, maka jarak bebas diperhitungkan dari as kolom paling luar blok bangunan tersebut.
- lebar overstek tidak lebih dari 1.50 m dan bidang mendatarnya digunakan sebagai lantai bangunan, maka jarak bebas bangunan diperhitungkan dari garis proyeksi bidang vertikal terluar overstek tersebut.



- lebar overstek lebih dari 1.50 m dimana bidang mendatarnya digunakan atau tidak digunakan sebagai lantai bangunan, maka jarak bebas bangunan diperhitungkan dari garis proyeksi bidang vertikal terluar overstek tersebut.



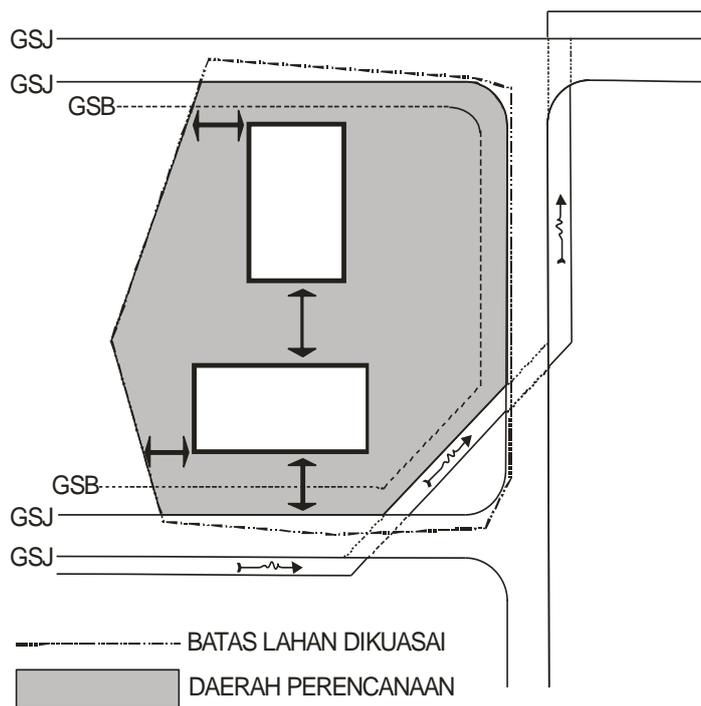
- lebar overstek bervariasi dan ada yang melebihi 1.50 m dimana bidang mendatarnya digunakan atau tidak digunakan sebagai lantai bangunan, maka jarak bebas bangunan diperhitungkan dari garis proyeksi bidang vertikal terluar overstek dengan lebar overstek maksimum.



#### D. Bangunan Tipe Tunggal

##### Umum

- (1) Bangunan tipe tunggal adalah massa bangunan - bangunan yang pada gubahan/ konfigurasinya menerapkan jarak-jarak bebas, yang meliputi jarak bebas terhadap:
  - Garis sempadan jalan (GSJ)
  - Antar massa-massa bangunan di dalam persil
  - Pagar/batas persil dikuasai dan atau
  - Rencana saluran, jaringan kabel listrik, jaringan pipa gas dan seterusnya.
- (2) Bangunan tipe tunggal ini tidak termasuk bangunan tipe tunggal pada perumahan biasa maupun industri, bangunan tipe deret dan ganda.
- (3) Bangunan tipe tunggal dapat diterapkan pada berbagai jenis peruntukan dengan berbagai penetapan batasan KDB.
- (4) Bangunan tipe tunggal yang diterapkan biasanya akan tampil sebagai pencakar langit (skycrappers), biasanya diberikan penetapan Batasan Intensitas Bangunan yang paling besar dan lokasinya biasanya ditetapkan pada lokasi-lokasi yang strategis.



### E. Ketentuan Parkir

Perencanaan tempat parkir dengan sirkulasi tidak mengganggu kelancaran lalu lintas umum. Pada perencanaan bangunan gedung, kewajiban penyediaan fasilitas parkir dapat diterapkan :

- di halaman/ pelataran di dalam daerah perencanaan
- di dalam bangunan (sebagian bangunan utama, bangunan khusus parkir dan atau basement)

#### ➤ Standar Jumlah Parkir

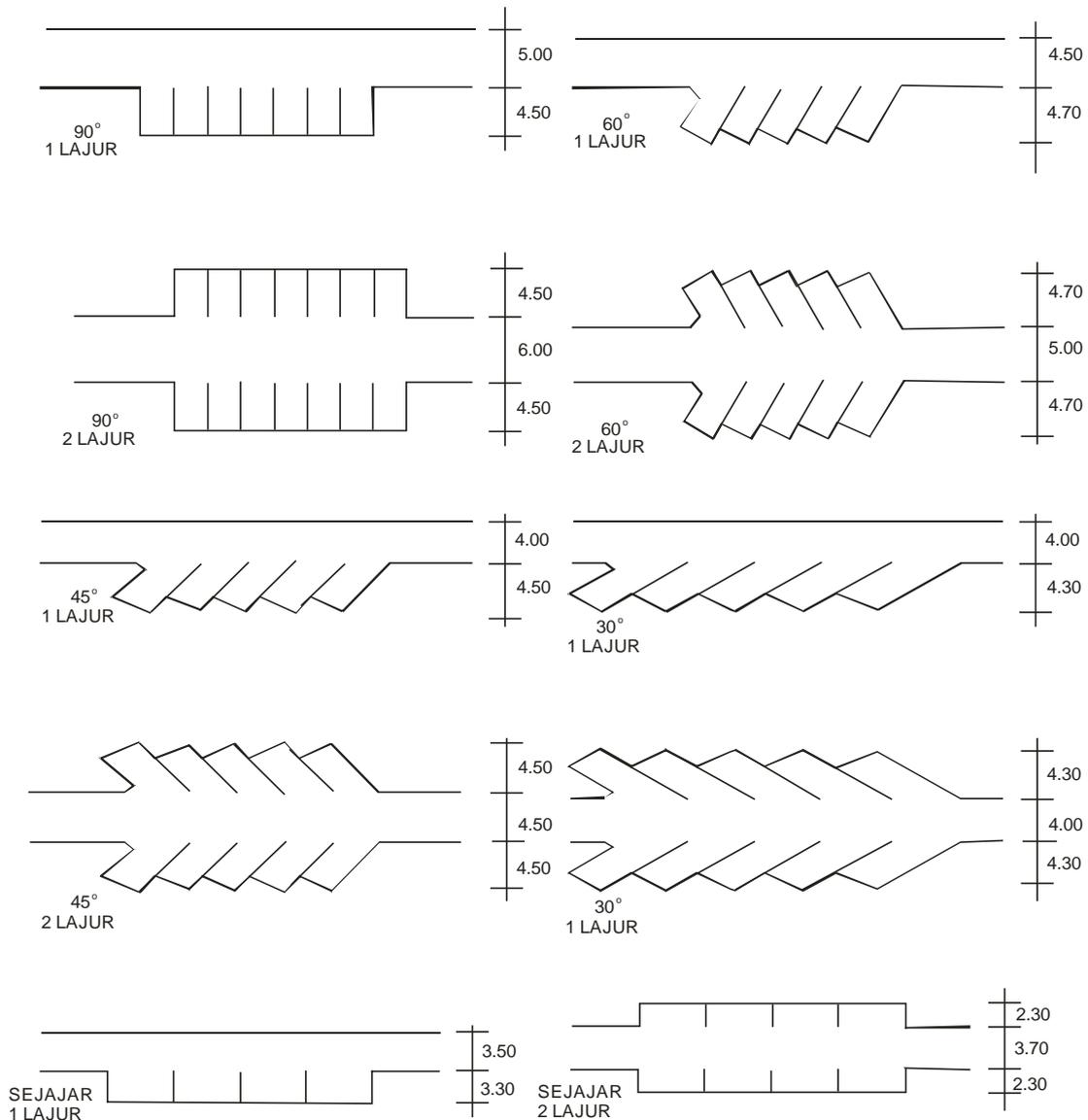
Standar jumlah parkir yang wajib disediakan dapat diuraikan seperti pada tabel berikut :

No.	Penggunaan	Tingkat /predikat	Standar parkir 1 (satu) mobil
1.	Perkantoran	-	Setiap 100 m <sup>2</sup> lantai*)
2.	Jasa perdagangan/toko	-	Setiap 60 m <sup>2</sup> lantai*)
3.	Bioskop	Klas A-I	Setiap 7 kursi
		Klas A-II	Setiap 10 kursi
		Klas A-III	Setiap 15 kursi
4.	Hotel	Klas –I (btg 4-5)	Setiap 5 unit kamar
		Klas –II (btg 2-3)	Setiap 7 unit kamar
		Klas–III (btg 1 ke bawah)	Setiap 10 unit kamar
5.	Restoran/hiburan	Klas I	Setiap 10 m <sup>2</sup> lantai*)
		Klas II	Setiap 20 m <sup>2</sup> lantai*)
6.	Pasar	Tingkat kota	Setiap 100 m <sup>2</sup> lantai*)**)
		Tingkat wilayah	Setiap 200 m <sup>2</sup> lantai*)**)
		Tingkat lingkungan	Setiap 300 m <sup>2</sup> lantai*)**)
7.	Gedung pertemuan/konvensi	Padat	Setiap 4 m <sup>2</sup> lantai*)
		Non padat	Setiap 10 m <sup>2</sup> lantai*)
8.	Bangunan olah raga	-	Setiap 15 penonton/ kursi
9.	Rumah sakit	VIP	Setiap 1 tempat tidur
		Klas I	Setiap 5 tempat tidur
		Klas II	Setiap 10 tempat tidur
10.	Perguruan tinggi	-	Setiap 200 m <sup>2</sup> lantai*)
11.	Sekolah (kecuali inpres)	-	Setiap 100 m <sup>2</sup> lantai*)

Catatan: \*) luas lantai brutto termasuk toilet, gudang dan sebagainya

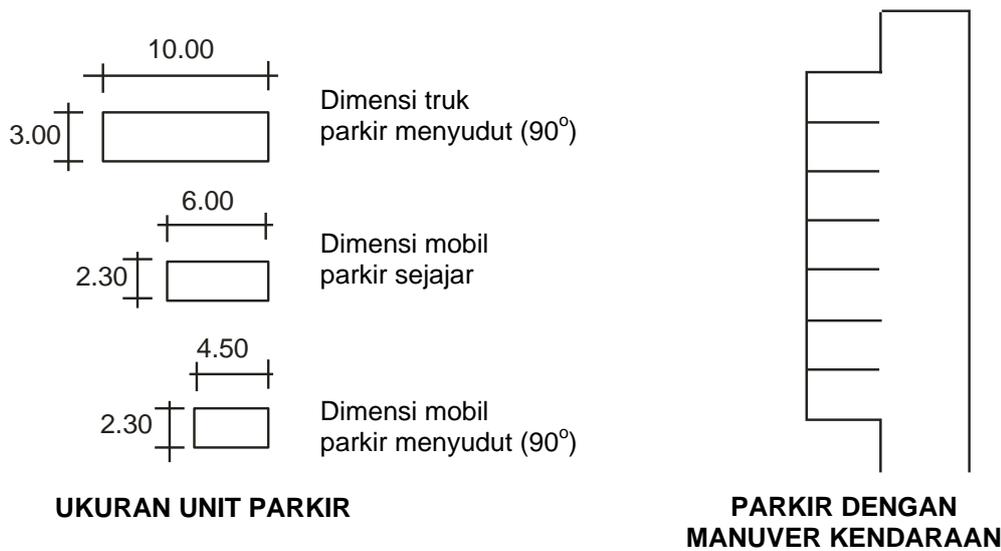
\*\*) masing-masing ditambah minimum 3 parkir pick up.

## ➤ Tata Letak dan Dimensi Parkir

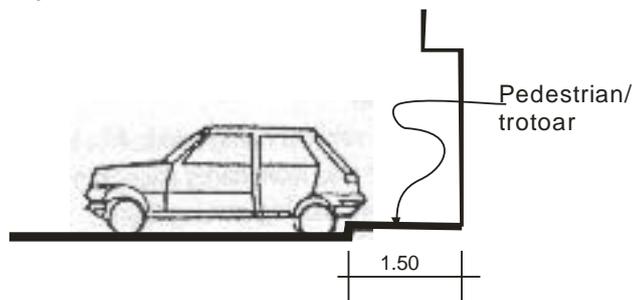


### ALTERNATIF TATA LETAK PARKIR

- (1) Ukuran unit parkir 1 (satu) mobil (sedan/van) ditentukan minimum lebar 2.30 m dan panjang 4.50 m pada posisi tegak lurus, khusus untuk parkir sejajar ditentukan minimum lebar 2.30 m dan panjang 6.0 m. ratio parkir di dalam bangunan 25 m<sup>2</sup> / mobil.
- (2) Apabila pada salah satu ujung jalan pada tempat parkir tersebut buntu, maka harus disediakan ruang maneuver agar kendaraan dapat parkir dan keluar kembali dengan mudah.



- (3) Apabila disediakan pedestrian pada posisi parkir tegak lurus/menyudut, maka lebar pedestrian ditentukan minimum 1.50.



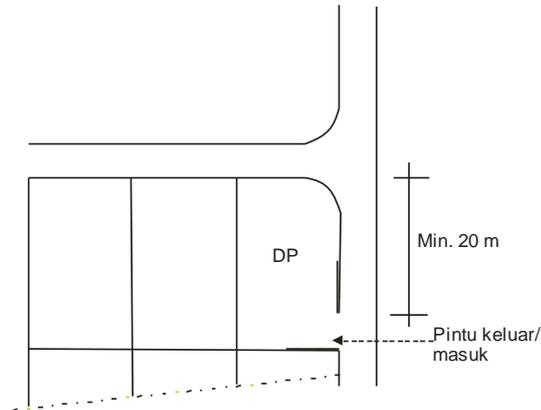
**LEBAR MINIMUM PEDESTRIAN / TROTOIR**

➤ **Parkir di Halaman**

- (1) pada penataan halaman parkir harus mengupayakan adanya pohon-pohon peneduh dan untuk jumlah parkir > 20 mobil harus disediakan ruang duduk /tunggu untuk supir dengan ukuran minimum 2 x 3 m<sup>2</sup>
- (2) perkerasan halaman parkir harus menggunakan material resap air
- (3) pengaturan parkir pada ruang terbuka di antara GSJ-GSB diatur sebagai berikut:

No.	Lebar Rencana Jalan (L)	Luas maksimum lahan parkir
1.	L < 30 m	Diperbolehkan s/d 100 %
2.	30 m < L < 50 m	Diperbolehkan s/d 50 %
3.	L > 50 m	Mutlak harus dihijaukan

- (4) pintu masuk/ keluar kendaraan ke /dari daerah perencanaan minimum 20 m dari tikungan.
- (5) Bagi persil yang tidak dapat memenuhi ketentuan tersebut di atas, letak pintu masuk / keluar diletakkan pada ujung sisi muka yang paling jauh dari tikungan tersebut.

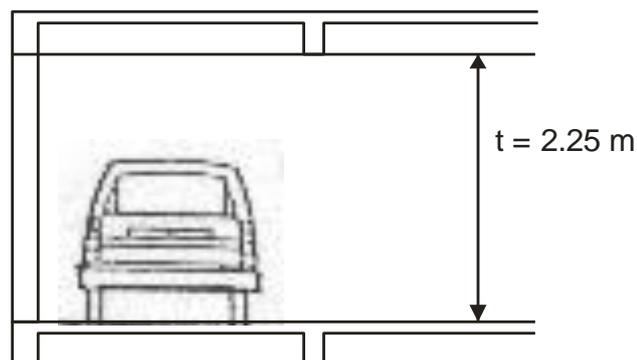


**PINTU KELUAR / MASUK DP**

➤ **Parkir dalam Bangunan**

Penempatan fasilitas parkir di dalam bangunan (baik pada sebagian bangunan utama, gedung khusus parkir maupun basement) lebih ketat ketentuannya, yaitu sebagai berikut:

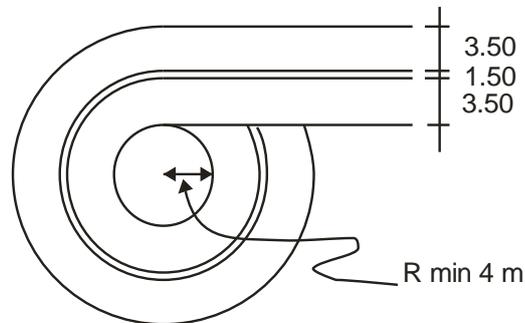
- (1) Tinggi maksimal ruang bebas struktur (head room) untuk ruang parkir ditentukan 2.25 m.



**TINGGI MINIMUM STRUKTUR**

- (2) Setiap lantai parkir harus memiliki sarana transportasi dan atau sirkulasi vertical untuk orang dengan ketentuan bahwa tangga spiral dilarang digunakan. Radius pelayanan tangga tersebut 25 meter untuk yang tidak dilengkapi sprinkler dan atau 40 meter untuk yang dilengkapi sprinkler.

- (3) Pada setiap lantai sebagai ruang parkir, bila luas lantainya mencapai  $500 \text{ m}^2$  atau lebih harus dilengkapi ramp naik dan turun minimum masing-masing 2 unit.
- (4) Lebar ramp lurus 1 (satu) arah minimum 3.00 meter dan untuk 2 (dua) arah harus ada pemisah minimum selebar 50 cm sehingga lebar minimum  $(3.00 + 0.50 + 3.00) = 6.50$  meter.
- (5) Ramp spiral 2 (dua) arah ditentukan jari-jari terpendek 4 m, dengan lebar minimum 3.50 m setiap arah serta ada pemisah selebar 50 cm, sehingga lebar minimum  $(3.50 + 0.50 + 3.50) = 7.50$  meter. Bagi bangunan parkir yang menggunakan ramp spiral, maka ketinggian bangunan tersebut tidak boleh melebihi 5 (lima) lapis.



**DIMENSI RAMP SPIRAL**

- (6) Kemiringan ramp lurus ditentukan maksimum 1 banding 5 atau 12 dengan ruang bebas struktur di kanan dan kiri selebar 60 cm.
- (7) Ramp di luar bangunan minimum berjarak 60 cm dari pagar/ batas daerah perencanaan. Ramp di luar bangunan minimum berjarak 3.00 m dari GSJ.
- (8) Pada setiap lantai untuk ruang parkir bila dapat menampung lebih dari 20 kendaraan harus disediakan ruang tunggu/kantin supir.
- (9) Perencanaan luas bangunan basement dan atau substruktur harus sedemikian rupa sehingga dapat memenuhi batasan KDH yang ditetapkan.
- (10) Bangunan basement wajib memenuhi ketentuan jarak bangunan minimum 3 (tiga) meter dengan GSJ (garis sempadan jalan) dan atau pagar/ batas daerah perencanaan.

## DAFTAR PUSTAKA

1. Rochany Natawidjana,Siti Nurasyiah, Bahan Kuliah Aspek Hukum dan Administrasi Proyek, UPI, 2009.
2. Iman Soeharto, 1997, Manajemen Proyek dari Konseptual Sampai Operasional, Erlangga, Jakarta.
2. UU No.18/1999 tentang Jasa Konstruksi
3. UU No.30/1999 tentang Arbitrase dan Alternatif Penyelesaian Sengketa
4. PP No. 28/2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi
5. PP No. 29/2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi
6. PP No. 30/2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi
7. Kepres No. 80/2003 tentang Pedoman Pelaksanaan Barang/ Jasa Pemerintah