



*Gubernur Propinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 72 TAHUN 2002

TENTANG

KETENTUAN PENGAWASAN PELAKSANAAN KEGIATAN MEMBANGUN
DI PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa untuk kelancaran pelaksanaan kegiatan membangun yang aman, tertib dan teratur perlu adanya ketentuan pengawasan pelaksanaan kegiatan membangun di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. bahwa sehubungan dengan huruf a tersebut di atas dan sebagai pelaksanaan lebih lanjut Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 perlu ditetapkan ketentuan pengawasan pelaksanaan kegiatan membangun di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan keputusan Gubernur.

- Mengingat : 1. Undang-undang Nomor 22 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Daerah ;
2. Undang-undang Nomor 34 Tahun 1999 tentang Pemerintahan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Negara Republik Indonesia Jakarta ;
3. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 7 Tahun 1991 tentang Bangunan Dalam Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
4. Peraturan Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
5. Peraturan Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 3 Tahun 2001 tentang Bentuk Susunan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah dan Sekretariat Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
6. Keputusan Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 1068 Tahun 1997 tentang Petunjuk Pelaksanaan Penertiban Kegiatan Membangun Dan Menggunakan Bangunan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta;

7. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 63 Tahun 2000 tentang Perhitungan Retribusi Pengawasan Pembangunan Kota;
8. Keputusan Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Nomor 76 Tahun 2000 tentang Tata Cara Memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, Izin Penggunaan Bangunan dan Kelayakan Menggunakan Bangunan di Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : **KEPUTUSAN GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG KETENTUAN PENGAWASAN PELAKSANAAN KEGIATAN MEMBANGUN DI PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam keputusan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
3. Gubernur adalah Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
4. Dinas adalah Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
5. Suku Dinas adalah Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan di tingkat Kotamadya/ Kabupaten Administrasi Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
6. Seksi adalah Seksi Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan di tingkat Kecamatan;
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
8. Kepala Suku Dinas adalah Kepala Suku Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan Kotamadya/Kabupaten Administrasi Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
9. Kepala Seksi adalah Kepala Seksi Pelayanan Penataan Bangunan di tingkat Kecamatan dan Kepala Seksi Pengawasan dan Penertiban Bangunan di tingkat Kecamatan;
10. Petugas adalah seseorang yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Penataan dan Pengawasan Bangunan untuk mengawasi pembangunan dan/atau bangunan;
11. Perancang arsitektur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang arsitektur, yang memiliki izin bekerja untuk perancangan bangunan dan sekaligus berfungsi sebagai pengawas berkala;

12. Perencana struktur adalah seorang atau sekelompok ahli dalam bidang struktur bangunan yang memiliki izin bekerja untuk perencanaan struktur dan sekaligus berfungsi sebagai pengawas berkala.
13. Perencana instalasi bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli dalam instalasi bangunan yang memiliki izin bekerja untuk perencanaan instalasi bangunan sekaligus berfungsi sebagai pengawas berkala.
14. Direksi Pengawas adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengawasi pelaksanaan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin membangun, yang penanggung jawabnya mempunyai SIBP dan perusahaannya berbentuk badan hukum serta memiliki Sertifikasi untuk turut berperan aktif dalam mengamankan pelaksanaan tertib pembangunan, termasuk segi keamanan bangunan;
15. Pemborong adalah seorang atau badan hukum yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin dan mempunyai Sertifikasi.
16. Badan Penasihat Teknis Bangunan yang selanjutnya disingkat BPTB adalah Suatu Badan yang terdiri dari Tim Penasihat Arsitektur Kota (TPAK), Tim Penasihat Konstruksi Bangunan (TPKB), dan Tim Penasihat Instalasi Bangunan (TPIB) yang bertugas memberikan saran kepada Gubernur Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta c.q. Kepala Dinas di Bidang Arsitektur, Struktur serta instalasi bangunan, baik di bidang perencanaan, pengawasan ataupun pengkajian teknis bangunan;
17. Pengkaji Teknis Bangunan adalah seorang atau sekelompok ahli/badan yang bertugas mengkaji dan bertanggung jawab atas hasil pengkajian sesuai dengan bidangnya serta memiliki izin bekerja;
18. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ adalah garis rencana jalan yang ditetapkan dalam rencana kota;
19. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah GSJ yang ditetapkan dalam rencana kota;
20. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota;
21. Rencana Kota adalah rencana yang disusun dalam rangka pengaturan pemanfaatan ruang kota;
22. Lingkungan adalah bagian wilayah kota yang merupakan kesatuan ruang untuk suatu kehidupan dan penghidupan tertentu dalam suatu sistem perkembangan kota secara keseluruhan;
23. Lingkungan Bangunan adalah suatu kelompok bangunan yang membentuk suatu kesatuan pada suatu lingkungan tertentu;
24. Membangun adalah setiap kegiatan mendirikan, membongkar, memperbaharui, mengganti seluruh atau sebagian dan memperluas bangunan atau bangun-bangunan;
25. Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang akan digunakan untuk kegiatan manusia;
26. Bangun-bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia;

27. Bangunan rendah adalah bangunan yang mempunyai ketinggian dari permukaan tanah atau lantai dasar sampai dengan 4 lapis;
28. Bangunan sedang adalah bangunan yang mempunyai ketinggian antara 5 sampai dengan 8 lapis;
29. Bangunan tinggi adalah bangunan yang mempunyai ketinggian lebih dari 8 lapis;
30. Instalasi bangunan adalah instalasi pada bangunan, bangun-bangunan dan atau pekarangan yang digunakan untuk menunjang tercapainya unsur kenyamanan, keselamatan, komunikasi dan mobilisasi dalam bangunan yang meliputi bidang Listrik Arus Kuat, Listrik Arus Lemah, Sanitasi, Drainase Pemipaan, Tata Udara Gedung dan Transportasi Dalam Gedung;
31. SIBP adalah Surat Izin Bekerja Profesi yang dapat dipakai untuk perencanaan, pengawasan dan pengkajian;
32. Sertifikasi adalah Sertifikat Tanda Daftar Rekanan sebagai Konsultan Pengawas atau Pemborong yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah;
33. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah izin yang diberikan untuk melakukan kegiatan membangun;
34. Izin Penggunaan Bangunan yang selanjutnya disingkat IPB adalah izin yang diberikan untuk menggunakan bangunan atau atas berdirinya bangun-bangunan, setelah dinilai layak dari segi teknis dan sesuai dengan IMB;
35. Kelayakan Menggunakan Bangunan yang selanjutnya disingkat KMB adalah keterangan tentang kelayakan menggunakan bangunan yang diberikan setelah kondisi dan penggunaan bangunannya dinilai layak dari segi teknis.

BAB II

TERTIB PELAKSANAAN KEGIATAN MEMBANGUN

Bagian Pertama Syarat Pelaksanaan

Pasal 2

- (1) Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus terlebih dahulu memiliki izin membangun dari Dinas atau Suku Dinas.
- (2) Izin membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa :
 - a. Izin Pendahuluan (IP), sesuai tahapan pelaksanaan yang diizinkan;
 - b. Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
 - c. Izin khusus atau Keterangan Membangun.

Pasal 3

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun harus dilakukan oleh Pemborong dan diawasi oleh Direksi Pengawas yang memiliki surat izin bekerja.

(2) Persyaratan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak berlaku untuk bangunan rumah tinggal.

Pasal 4

- (1) Di lokasi proyek harus selalu tersedia dokumen yang menyangkut pelaksanaan kegiatan membangun, meliputi :
- a. Surat Keputusan Izin dan Bukti Pelaksanaan Mendirikan Bangunan;
 - b. Lampiran izin berupa gambar arsitektur dan atau struktur dan atau instalasi bangunan serta keterangan dan peta rencana kota;
 - c. Penunjukan Pemborong dan Direksi Pengawas;
 - d. Jadwal pelaksanaan kegiatan membangun;
 - e. Buku Monitoring Pelaksanaan bagi petugas dan Direksi Pengawas untuk bangunan tinggi dan bangunan khusus.
- (2) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa fotokopi.

Pasal 5

- (1) Pelaksanaan kegiatan membangun harus sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam izin membangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 berikut lampirannya serta memenuhi standar teknis yang berlaku.
- (2) Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus menjaga dan memperhatikan keselamatan, kebersihan, keamanan bangunan dan lingkungan serta pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran, antara lain harus menyediakan Alat Pemadam Api Ringan (APAR).

Pasal 6

- (1) Waktu pelaksanaan kegiatan membangun hanya diperkenankan mulai pukul 06.00 s.d. 18.00.
- (2) Apabila pekerjaan melewati batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka Direksi Pengawas wajib melaporkan terlebih dahulu kepada Dinas.
- (3) Kegiatan membangun yang menimbulkan polusi udara atau suara serta menghasilkan limbah padat ataupun cair tidak boleh mengganggu lingkungan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.

Pasal 7

- (1) Setiap tenaga kerja pada kegiatan pelaksanaan membangun diwajibkan untuk menggunakan perlengkapan keselamatan kerja sesuai dengan ketentuan yang berlaku meliputi :
- a. sabuk pengaman;
 - b. helm;
 - c. sepatu kerja;
 - d. masker dan kaca mata (untuk pekerjaan tertentu);
 - e. perlengkapan kesehatan dan keselamatan kerja.
- (2) Pemborong harus mengawasi tertib penggunaan perlengkapan keselamatan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, dan bertanggung jawab atas keselamatan pekerja selama jam kerja.

**Bagian Kedua
Pekerjaan Persiapan**

Pasal 8

Lokasi proyek harus dipagar setinggi minimal 2,5 meter dengan memperhatikan keamanan, keindahan dan keserasian lingkungan serta tidak melampaui GSJ dan terbuat dari bahan sementara yang harus dibongkar setelah pelaksanaan kegiatan membangun selesai.

Pasal 9

- (1) Sebelum dan selama kegiatan membangun dilaksanakan harus dipasang papan proyek yang mencantumkan nama proyek, nama pemilik, lokasi, tanggal izin, pemberong, dan Direksi Pengawas dengan cara pemasangan yang rapi dan kuat serta ditempatkan pada lokasi yang mudah dilihat.
- (2) Dalam hal proyek cukup besar, atau berada pada pekarangan yang luas maka papan proyek tersebut harus dipasang pada beberapa tempat yang mudah dilihat.
- (3) Bentuk ukuran dan warna papan proyek sebagaimana dimaksud pada ayat (1), akan ditetapkan kemudian.

Pasal 10

- (1) Sebelum kegiatan membangun dilaksanakan harus dilakukan pematokan GSB dan GSJ oleh Dinas Tata Kota atau Suku Dinas Tata Kota.
- (2) Patok GSB dan GSJ oleh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dipertahankan dan tidak boleh terganggu dalam kegiatan membangun.
- (3) Dalam kegiatan menentukan letak bangunan harus memperhatikan hasil pematokan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dan jarak bebas antara bangunan yang tercantum pada gambar lampiran IMB.

Pasal 11

- (1) Peil lantai dasar bangunan, ditetapkan maksimal 120 cm dari peil halaman atau ditetapkan lain dalam gambar lampiran IMB.
- (2) Peil halaman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memperhatikan peil banjir dari Dinas Pekerjaan Umum dan tidak merusak keserasian lingkungan dan merugikan pihak lain.

Pasal 12

- (1) Sarana untuk pekerja bangunan harus disediakan oleh pemberong di dalam lokasi proyek pada saat sebelum kegiatan membangun dimulai, meliputi :
 - a. bedeng tempat istirahat pekerja;
 - b. MCK;
 - c. warung/tempat makan;
 - d. perlengkapan PPPK.

- (2) Untuk keperluan pelaksanaan kegiatan membangun, selain sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, Pemborong juga harus menyediakan :
- a. direksi keet;
 - b. tempat untuk penyimpan bahan bangunan;
 - c. los kerja yang penempatannya ditata rapi dalam lokasi proyek.
- (3) Dalam hal lokasi proyek tidak dapat menampung sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) pasal ini, dapat disediakan di luar lokasi dengan terlebih dahulu mendapat izin khusus berupa keterangan membangun dari Suku Dinas.

Pasal 13

- (1) Jaringan drainase sementara di dalam proyek, harus dilengkapi kolam pengendapan lumpur atau kolam pengendapan cairan beton sebelum dihubungkan ke jaringan drainase kota.
- (2) Terhadap limbah cair yang mengandung minyak, kolam pengendapan lumpur sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus dilengkapi dengan penyaring oli (oil trap).

Pasal 14

- (1) Penempatan pintu keluar masuk proyek tidak boleh mengganggu arus lalu lintas dan prasarana kota.
- (2) Kendaraan yang keluar/masuk proyek yang membawa bahan bangunan dan/atau tanah dan/atau puing-puing harus dalam keadaan tertutup rapat serta tidak boleh mengotori lingkungan dan jalan yang dilalui.
- (3) Untuk terlaksananya ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini Pemborong harus menyediakan alat pembersih/pencuci kendaraan yang keluar dari proyek.
- (4) 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 dengan terlebih dahulu melaporkan ke Dinas/Suku Dinas dan instansi terkait.

Pasal 15

- (1) Terhadap pelaksanaan kegiatan membangun yang membutuhkan unit produksi beton (batching plant) di lokasi proyek harus memperhatikan :
 - a. penempatan batching plant dan bahan baku tidak boleh mengganggu lingkungan;
 - b. sistem penanggulangan polusi udara dan suara harus memenuhi ketentuan yang berlaku;
 - c. limbah cair yang dihasilkan harus melalui kolam pengendapan cairan beton sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1).

**Bagian Ketiga
Kegiatan Pelaksanaan**

**Paragraf 1
Pekerjaan Pondasi**

Pasal 16

Pelaksanaan kegiatan pondasi meliputi galian tanah, pemancangan tiang, pengeboran pondasi, uji coba beban, struktur penahan tanah, galian tanah untuk basement, dan pemompaan air tanah (dewatering) tidak boleh menimbulkan kerusakan pada bangunan, prasarana/sarana kota dan lingkungan di sekitar lokasi proyek.

Pasal 17

- (1) Terhadap pelaksanaan pekerjaan pondasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 apabila dapat mengakibatkan stabilitas bangunan dan/atau prasarana/sarana kota di sekitar lokasi proyek terganggu dan/atau membahayakan lingkungan, harus diadakan pengamanan sebelum pelaksanaan pondasi tersebut dimulai/diteruskan maka Direksi Pengawas terlebih dahulu melaporkan rencana pengamanan tersebut kepada Dinas.
- (2) Terhadap pelaksanaan pemancangan tiang pondasi, yang dapat mengakibatkan gangguan dan/atau merusak sistem instalasi elektronik yang sensitif pada bangunan sekitarnya, Dinas dapat memerintahkan untuk mengubah sistem pondasi yang digunakan.

Pasal 18

- (1) Setiap pekerjaan galian lebih dari 2 meter harus diamankan dari bahaya terjadinya kelongsoran, yang perencanaan dan teknik pelaksanaannya harus terlebih dahulu dilaporkan oleh Direksi Pengawas kepada Dinas.
- (2) Terhadap lokasi bangunan yang luasnya terbatas, pekerjaan galian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus direncanakan dengan sistem penahan tanah dan tidak diperkenankan dengan sistem galian terbuka.
- (3) Penempatan penimbunan hasil galian dan/atau penimbunan bahan-bahan bangunan di lokasi proyek tidak boleh membahayakan kegiatan dan lingkungan proyek.
- (4) Pelaksanaan bangunan dipermukaan air dan di bawah permukaan tanah harus dibuat pengaman khusus, agar tidak membahayakan bagi para pekerja maupun lingkungan sekitarnya.

Pasal 19

Terhadap kegiatan penggalian tanah untuk basement dengan pemompaan air (dewatering) harus melaksanakan hal-hal sebagai berikut.

- a. Membuat sumur pemantauan penurunan air tanah sesuai dengan perencanaan dewatering yang telah disetujui.
- b. Mengamati kemungkinan terjadinya penurunan bangunan di sekitar proyek berdasarkan radius pengaruh akibat dewatering.
- c. Mengambil langkah-langkah pengamanan dan penanggulangan terhadap pengaruh negatif yang timbul akibat dewatering pada lokasi proyek maupun lingkungan.
- d. Meresapkan kembali air tanah yang dipompa melalui sumur resapan.

Paragraf 2
Pekerjaan Struktur Atas

Pasal 20

- (1) Pada pelaksanaan pekerjaan struktur atas dengan ketinggian dan letak bangunan yang dapat mengganggu keamanan pejalan kaki maka pada pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar harus dibuat konstruksi pengaman yang melindungi pejalan kaki.
- (2) Konstruksi pengaman pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, disyaratkan untuk bangunan bertingkat yang mempunyai jarak dari kaki bangunan dengan pagar proyek yang berbatasan dengan trotoar (L) adalah lebih kecil dari seperempat tinggi bangunan (H) atau dengan rumus $L < 0,25 H$.
- (3) Direksi Pengawas harus melaporkan pembuatan konstruksi pengaman pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini kepada Suku Dinas/ Dinas dan instansi terkait.

Pasal 21

Pada pelaksanaan kegiatan membangun bangunan bertingkat yang dapat membahayakan keamanan pekerja dan lingkungan, pelaku pembangunan harus memasang :

- a. jaring pengaman pada sekeliling lantai tingkat bangunan.
- b. railing kerja sementara pada lantai-lantai tingkat bangunan.

Pasal 22

- (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 lantai, sedangkan di atas 4 lantai harus dipakai perancah besi atau 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 terlebih dahulu disetujui oleh Kepala Dinas.

Pasal 23

- (1) Untuk melaksanakan kegiatan membangun bangunan tinggi harus menggunakan tower crane dan lift kerja.
- (2) Pengoperasian tower crane pada kegiatan membangun harus memenuhi ketentuan sebagai berikut.
 - a. Tower crane yang digunakan harus layak pakai.
 - b. Pengoperasianya tidak boleh menimbulkan bahaya terhadap pekerja dan lingkungan.
 - c. Lengan tower crane tidak boleh keluar dari batas lokasi proyek kecuali dengan izin dari pihak/instansi terkait.

- d. Dalam hal adanya izin khusus dari pihak/instansi terkait sebagaimana dimaksud pada huruf c, lingkungan yang terkena gangguan pengoperasian tower crane tersebut harus diberikan pengamanan tambahan.
- e. Untuk tower crane yang mencapai ketinggian 40 m atau lebih harus diberi lampu tanda untuk menghindari kecelakaan lalu lintas udara.

**Paragraf 3
Pekerjaan Instalasi Bangunan**

Pasal 24

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun yang memerlukan instalasi listrik untuk sumber daya listrik darurat, lif angkut barang/orang dan lain-lain yang sejenis dan bersifat sementara harus memenuhi ketentuan antara lain:

- a. tingkat kebisingan yang ditimbulkan oleh pembangkit daya listrik (genset) maksimum 60 dB;
- b. pembangkit tenaga listrik sementara yang mengeluarkan suara melebihi standar maksimum sebagaimana dimaksud pada huruf a, harus dilengkapi dengan peredam suara;
- c. penggunaan kabel harus memenuhi standar (LMK)

Pasal 25

- (1) Pada pelaksanaan pemasangan instalasi listrik, tata udara gedung, plambing serta instalasi lainnya yang penempatannya melalui struktur bangunan harus aman dan tidak mengurangi kekuatan struktur.
- (2) Pelaksanaan pembuatan lubang (sparing) dan saluran yang ditanam dalam beton (conduct) untuk pemasangan instalasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus bersamaan dengan pelaksanaan pengecoran beton struktur.

**Paragraf 4
Pekerjaan Ruang Luar**

Pasal 26

- (1) Pada pelaksanaan ruang luar harus memperhatikan ketentuan peil lantai dasar maksimum 120 cm dari peil halaman rata-rata sesuai yang ditetapkan dalam gambar lampiran izin membangun.
- (2) Dalam hal peil halaman rata-rata lebih tinggi atau lebih rendah dari peil permukaan jalan, peil lantai dasar disesuaikan dengan keserasian lingkungan atas petunjuk dinas.
- (3) Pada pelaksanaan ruang luar pada lokasi yang pemanfaatannya ditetapkan untuk kepentingan umum, di samping ketentuan peil sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini, juga diperhatikan ukuran lebar jalan untuk pejalan kaki, penghijauan, pohon pelindung serta dihindarkan adanya pagar pemisah dengan keserasian lingkungan sekitarnya.

Pasal 27

Setiap pelaksanaan kegiatan membangun harus melaksanakan pembuatan sumur resapan air hujan sesuai dengan ketentuan yang tercantum dalam izin membangun beserta lampirannya baik jumlah, volume dan penempatannya maupun syarat-syarat teknisnya.

Paragraf 5
Pelaksanaan Kegiatan Membangun Yang Terhenti

Pasal 28

- (1) Terhadap pelaksanaan kegiatan membangun yang terhenti harus dilakukan pengamanan-pengamanan sebagai berikut.
 - a. Penghentian pekerjaan harus pada batas/tahapan yang aman.
 - b. Merapikan pagar proyek dan pintu keluar/masuk proyek.
 - c. Menempatkan bahan-bahan bangunan di dalam lokasi bangunan.
 - d. Menghindarkan kemungkinan adanya genangan air di atas permukaan tanah yang dapat mengakibatkan sumber penyakit bagi lingkungan.
 - e. Harus membongkar bekisting dan casing agar tidak menimbulkan bahaya.
 - f. Membersihkan dan membuang puing-puing dan sampah yang ada di dalam dan di sekitar lokasi proyek.
 - g. Pelaksanaan dewatering harus dihentikan dengan terlebih dahulu melakukan pengkajian pengamanan kestabilan besmen akibat gaya angkat tekanan air tanah yang maksimal terhadap berat bangunan.
 - h. Pengamanan kestabilan besmen sebagaimana dimaksud pada huruf g, dapat dilakukan dengan cara mengisi ruang besmen dengan air atau tanah dan/atau material lainnya.
- (2) Pemborong dan Direksi Pengawas melaporkan terhentinya pelaksanaan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Suku Dinas/Dinas disertai alasan dan pengamanan-pengamanan yang telah dilakukan.

BAB II

PELAJU PEMBANGUNAN DAN PELAPORAN

Bagian Pertama
Pelaku Pembangunan

Paragraf 1
Pemilik Bangunan

Pasal 29

- (1) Pemilik Bangunan Non Rumah Tinggal berkewajiban menunjuk pemborong dan Direksi Pengawas yang mempunyai izin bekerja sebelum kegiatan pelaksanaan membangun dimulai serta menyampaikan surat penunjukan tersebut kepada Suku Dinas / Dinas.
- (2) Apabila Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini merupakan perusahaan konsultan maka perusahaan tersebut harus menunjuk tenaga ahlinya yang memiliki izin bekerja sebagai penanggung jawab.

Pasal 30

Segala akibat yang timbul dari pelaksanaan kegiatan membangun yang merugikan pihak lain, sepenuhnya menjadi tanggung jawab dan risiko pemilik bangunan/pemegang izin dan/atau Pemborong dan Direksi Pengawas.

**Paragraf 2
Pemborong**

Pasal 31

- (1) Pemborong yang melaksanakan kegiatan membangun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (1) dapat berupa :
 - a. pemborong tanpa sub pemborong;
 - b. pemborong utama dengan beberapa sub pemborong.
- (2) Penentuan kelas pemborong sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau dinyatakan dalam klausul Izin Membangun dari Suku Dinas/Dinas.

Pasal 32

- (1) Pemborong dalam melaksanakan kegiatan membangun mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut.
 - a. Melaksanakan kegiatan membangun harus sesuai dengan izin membangun beserta gambar lampirannya serta mengikuti petunjuk petugas Suku Dinas/Dinas;
 - b. Menghasilkan kualitas pelaksanaan kegiatan membangun sesuai dengan yang disyaratkan dalam izin membangun beserta gambar lampirannya dan memenuhi standar teknis yang berlaku;
 - c. Tidak melaksanakan kegiatan membangun bagian yang tidak sesuai izin membangun yang dimiliki;
 - d. Dalam melaksanakan kegiatan membangun senantiasa menjaga kebersihan, keamanan, kesehatan dan keselamatan kerja pada bangunan serta lingkungan.
- (2) Pemborong berkewajiban melaporkan hasil pelaksanaan kegiatan membangun kepada Suku Dinas/Dinas sesuai tahapan apabila diperlukan.

Pasal 33

Pemborong harus mengantisipasi kondisi lapangan dalam menerapkan sistem pelaksanaan kegiatan membangun sehingga aman dan tidak menimbulkan kerusakan lingkungan.

**Paragraf 3
Direksi Pengawas**

Pasal 34

- (1) Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 meliputi bidang arsitektur, struktur dan instalasi bangunan yang tugas serta tanggung jawabnya sesuai bidangnya masing-masing.
- (2) Salah satu dari Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus bertindak sebagai koordinator yang ditunjuk oleh pemilik bangunan.
- (3) Manajemen Konstruksi (MK) menjadi koordinator Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) apabila bangunan dilaksanakan menggunakan Manajemen Konstruksi (MK).

- (4) Penentuan klasifikasi izin bekerja Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sesuai dengan ketentuan yang berlaku dan/atau dinyatakan dalam klausul Izin Membangun.

Pasal 35

- (1) Direksi Pengawas bidang instalasi bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) untuk bangunan sedang, tinggi dan khusus terdiri :
- bidang listrik arus kuat
 - bidang listrik arus lemah
 - bidang sanitasi, drainase dan pemipaan
 - bidang tata udara gedung
 - bidang transportasi dalam gedung
- (2) Direksi Pengawas bidang instalasi bangunan untuk bangunan rendah antara lain :
- bidang listrik arus kuat dan atau;
 - bidang listrik arus lemah dan atau;
 - bidang sanitasi, drainase dan pemipaan.

Pasal 36

Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (1) mempunyai tugas dan tanggung jawab sebagai berikut.

- Melakukan pengawasan harian terhadap pelaksanaan kegiatan membangun dan memberikan petunjuk teknis agar pelaksanaannya sesuai dengan izin membangun beserta gambar lampirannya dan kualitas/mutunya sesuai dengan standar teknis yang berlaku;
- Melaporkan jadwal dan hasil pengawasan pelaksanaan kegiatan membangun sesuai tahapan pekerjaan;
- Mengawasi pelaksanaan uji beban komponen-komponen struktur bangunan (bagi yang disyaratkan) dan melaporkan hasil beserta evaluasinya ke Suku Dinas/Dinas;
- Mengawasi pelaksanaan uji coba instalasi bangunan (bagi yang disyaratkan) dan disaksikan oleh petugas Suku Dinas/Dinas serta membuat berita acara hasil uji coba dimaksud;
- Memerintahkan kepada pemborong untuk menghentikan kegiatan membangun yang berubah/menyimpang dari izin membangun, serta segera melaporkan kepada Suku Dinas/Dinas;
- Memerintahkan kepada pemborong untuk menghentikan kegiatan membangun yang tidak sesuai dengan spesifikasi teknis yang dapat membahayakan keselamatan bangunan, pekerja dan lingkungan serta segera melaporkan kepada Suku Dinas/Dinas;
- Menyiapkan berita acara telah selesainya pelaksanaan kegiatan membangun sesuai dengan izin membangun sebagai persyaratan untuk proses Izin Penggunaan Bangunan.

Pasal 37

Koordinator Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) berkewajiban :

- mengkoordinasikan pengawasan pelaksanaan kegiatan membangun;
- mengkoordinasikan pemecahan masalah yang timbul dalam kegiatan pelaksanaan;
- mengkoordinasikan pelaporan hasil pelaksanaan kegiatan membangun dan menyampaikan kepada Suku Dinas/Dinas.

**Bagian Kedua
Pelaporan**

Pasal 38

- (1) Laporan hasil pelaksanaan kegiatan membangun bidang struktur yang dilakukan oleh Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b meliputi tahapan pekerjaan :
- a. persiapan (antara lain pengukuran, pematokan, penentuan peil, pagar proyek, Direksi Keet dan bedeng);
 - b. pondasi termasuk struktur penahan tanah dan percobaan pembebahan (*Loading test*) bila disyaratkan;
 - c. struktur basement dan pemompaan air tanah/dewatering (bila ada);
 - d. struktur lantai dasar;
 - e. struktur lantai tingkat/typical;
 - f. struktur atap;
 - g. finishing;
 - h. sumur resapan, ruang fasilitas umum (Public Space) dan Penghijauan.
- (2) Laporan hasil pelaksanaan kegiatan membangun bidang instalasi bangunan yang dilakukan oleh Direksi Pengawas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 huruf b meliputi jenis pekerjaan :
- a. instalasi listrik arus kuat;
 - b. instalasi listrik arus lemah;
 - c. instalasi sanitasi drainase dan pemipaan;
 - d. instalasi tata udara gedung;
 - e. instalasi transportasi dalam gedung;

Pasal 39

Direksi Pengawas harus membuat laporan permasalahan/hambatan pelaksanaan yang dihadapi dan langkah-langkah yang sudah diambil guna penyelesaian masalah tersebut ke Suku Dinas/Dinas, antara lain :

- a. keterlambatan pelaksanaan dari rencana yang sudah diajukan;
- b. penyimpangan pelaksanaan yang mungkin terjadi sehubungan dengan kondisi lapangan yang tidak sesuai dengan izin membangun beserta usul penyelesaian;
- c. penempatan alat bantu pelaksanaan yang mengganggu lingkungan;
- d. kebakaran dan/atau musibah yang terjadi pada lokasi bangunan;
- e. Penghentian sementara pelaksanaan kegiatan membangun dan langkah-langkah pengamanan bangunan dan lingkungannya selama pelaksanaan dihentikan;
- f. gangguan keamanan, ketertiban dan kebersihan terhadap lingkungan di sekitarnya.

BAB IV

KETENTUAN LAIN

Pasal 40

Tata cara pengawasan pelaksanaan kegiatan membangun oleh Suku Dinas dan Dinas akan diatur dengan keputusan Kepala Dinas.

Pasal 41

Terhadap bangunan yang telah berdiri dan memiliki izin membangun serta telah digunakan belum memiliki IPB penyelesaiannya akan diatur dengan keputusan Kepala Dinas.

BAB V

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

- (1) Dengan berlakunya keputusan ini maka segala ketentuan yang bertentangan dengan keputusan ini dinyatakan tidak berlaku lagi.
- (2) Keputusan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan keputusan ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Propinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 7 Juni 2002

GUBERNUR PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,


SUTIYOSO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 13 Juni 2002

SEKRETARIS DAERAH PROPINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,


H. FAUZI BOWO
NIP 470944314

LEMBARAN DAERAH PROPINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2002 NOMOR 73