

# LEMBARAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



1976

No. 16

PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

No. 4 TAHUN 1975

tentang

KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT DI WILAYAH  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA ,

- Menimbang :
- a. Bahwa pembangunan fisik di Jakarta, terutama pembangunan bangunan-bangunan tinggi, memerlukan pengaturan yang lebih terperinci, mengingat pula peraturan perundangan yang telah ada dewasa ini belum cukup menampung hal tersebut;
  - b. Bahwa bangunan-bangunan tersebut perlu diatur intensitasnya yaitu perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah yang sudah dikuasai dengan sah di dalam perpetakan yang sesuai dengan rencana kota, supaya selaras dengan pola penyediaan prasarana dan sarana kota;
  - c. Bahwa dalam peraturan intensitas bangunan tersebut perlu diperhatikan kaitannya dengan tinggi bangunan, ketinggian bangunan, jarak bebas serta koefisien dasar bangunan;
  - d. Bahwa pengaturan bangunan bertingkat dimaksud mutlak diperlukan sebagai pelaksanaan lebih lanjut dari Rencana Induk Jakarta 1965 - 1985 untuk mewujudkan lingkungan hidup yang serasi.

- Mengingat :
1. Undang-undang No.2 Pnps. tahun 1961 tentang pemerintahan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya;
  2. Undang-undang No.10 tahun 1964 tentang pernyataan Daerah Khusus Ibukota Jakarta Raya tetap sebagai Ibukota Negara Republik Indonesia dengan nama Jakarta;
  3. Undang-undang No.5 tahun 1974 tentang pokok-pokok pemerintahan di Daerah;
  4. Undang-undang Pembentukan Kota (SVO - Staatsblad 1948 No.168);
  5. Peraturan Pembentukan Kota (SVV - Staatsblad 1949 No.40);
  6. Peraturan Lingkungan-lingkungan Peruntukan dan Jenis-jenis Bangunan Jakarta 1941 (KTV - 1941);
  7. Peraturan Bangunan Jakarta 1919 - 1941 yang telah diubah terakhir dengan Peraturan Daerah tanggal 20 Pebruari 1953 (TBNRI tanggal 24 Nopember 1953 No.94; Tambahan No.61);
  8. Keputusan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Gotong Royong Daerah Khusus Ibukota Jakarta No. 9/P/DPRD-GR/1967 tanggal 3 Mei 1967 tentang pengesahan Rencana Induk Jakarta 1965 - 1985;
  9. Peraturan Daerah Khusus Ibukota Jakarta No.1 tahun 1974 tentang Rencana Pembangunan Lima Tahun (REPELITA) ke-II Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 1974/1975 - 1978/1979;
  10. Peraturan Tata Tertib Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Daerah Khusus Ibukota Jakarta (LD tahun 1972 No.32).

Dengan persetujuan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Khusus Ibukota Jakarta dalam rapat paripurna terbuka pada tanggal 20 Juni 1975.

**M E M U T U S K A N :**

Menetapkan : **PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA TENTANG KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT DI WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA.**

**B A B I.**

**KETENTUAN UMUM.**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

- a. Dewan ialah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- b. Gubernur Kepala Daerah ialah Gubernur Kepala Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
- c. Bangunan bertingkat ialah bangunan dengan ketinggian dua lantai atau lebih;
- d. Intensitas bangunan ialah perbandingan jumlah/luas seluruh lantai terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- e. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) ialah angka perbandingan yang dimaksud sub d di atas;
- f. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ialah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota;
- g. Pola Intensitas Bangunan ialah pengelompokan lingkungan-lingkungan dengan intensitas (maksimum) bangunan yang sama sedemikian, sehingga membentuk suatu pola yang serasi sejalan dengan Rencana Induk Jakarta;
- h. Lantai Dasar ialah lantai bangunan pada permukaan tanah;
- i. Mezanine ialah lantai tingkat yang tidak penuh yang mempunyai dinding tidak tembus pandang yang tidak lebih tinggi dari 1,20 meter pada lantai tingkat tersebut;
- j. Balkon ialah bagian lantai bangunan pada permukaan tanah;

- k. Ketinggian bangunan ialah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai lantai dasar sampai dengan lantai tertinggi;
- l. Pola ketinggian bangunan ialah pengelompokan lingkungan-lingkungan dengan ketinggian (maksimum) bangunan yang sama sedemikian, sehingga membentuk suatu pola yang serasi sejalan dengan Rencana Induk Jakarta;
- m. Tinggi bangunan ialah jarak dari lantai dasar sampai puncak atap suatu bangunan yang dinyatakan dalam meter;
- n. Sifat Lingkungan ialah sifat suatu lingkungan ditinjau dari segi kepadudukan, aktifitas ekonomi dan nilai tanah;
- o. Pola Sifat Lingkungan ialah pengelompokan lokasi lingkungan-lingkungan dengan sifat lingkungan yang sama sedemikian, sehingga membentuk suatu pola yang serasi sejalan dengan Rencana Induk Jakarta;
- p. Jarak bebas ialah jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluang bangunan sampai batas samping dan belakang tanah perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.

## B A B II.

### INTENSITAS BANGUNAN.

#### Pasal 2

Dengan memperhatikan fungsi, kondisi maupun potensinya ditinjau dari segi intensitas bangunan, lingkungan-lingkungan dibagi atas 5 (lima) golongan dengan intensitas yang berbeda-beda, sebagai berikut :

- a. Lingkungan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 1;
- b. Lingkungan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 2;
- c. Lingkungan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 3;
- d. Lingkungan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 4;

- e. Lingkungan dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum 5.

**Pasal 3**

Pola lingkungan intensitas sebagaimana dimaksud pada pasal 2 tersebut di atas, diatur dalam peta pola intensitas bangunan yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah dengan mencatat persetujuan Dewan.

**Pasal 4**

- (1) Dalam menghitung luas lantai, dijumlahkan luas-luas lantai sampai batas dinding terluar termasuk balkon dan mezanine.
- (2) Luas ruangan beratap yang berdinding lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruang tersebut dihitung penuh (100%).
- (3) Luas ruang beratap yang bersifat terbuka atau berdinding tidak lebih tinggi dari 1,20 meter di atas lantai ruang tersebut, dihitung setengahnya (50%) selama tidak melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari luas denah dasar yang diperkenankan sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ditetapkan. Ruang selebihnya dari yang 10% (sepuluh perseratus) tersebut di atas dihitung penuh (100%).
- (4) Luas overstek yang tidak lebih lebar dari 1,20 meter tidak dimasukkan dalam perhitungan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini.
- (5) Luas ruangan yang berdinding lebih dari 1,20 meter di atas lantai ruang tersebut, tetapi tidak beratap, diperhitungkan setengahnya (50%) selama tidak melebihi 10% (sepuluh perseratus) dari luar denah dasar yang diperkenankan sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ditetapkan. Ruang selebihnya dari yang 10% (sepuluh perseratus) tersebut di atas dihitung penuh (100%).
- (6) Teras-teras tidak beratap yang berdinding tidak lebih tinggi dari 1,20 meter di atas lantai teras tersebut, tidak diperhitungkan.

**Pasal 5**

Dalam perhitungan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) luas lantai di bawah tanah diperlakukan seperti luas lantai di atas tanah.

**Pasal 6**

- (1) Luas lantai bangunan yang dipergunakan untuk parkir tidak diperhitungkan dalam perhitungan Koefisien Lantai Bangunan (KLB), asal tidak melebihi 50% (limapuluh perseratus) dari Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan.
- (2) Untuk bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai 150% (seratus limapuluh perseratus) Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan.
- (3) Setiap bangunan bertingkat harus menyediakan atau memikul penyediaan fasilitas parkir.
- (4) Ketentuan pelaksanaan mengenai fasilitas parkir sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pasal ini ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

**Pasal 7**

- (1) Koefisien Lantai Bangunan (KLB)/Koefisien Dasar Bangunan (KDB) diperhitungkan atas masing-masing unit untuk perpetakan.
- (2) Koefisien Lantai Bangunan (KLB)/Koefisien Dasar Bangunan (KDB) dapat diperhitungkan atas unit-unit pemilikan yang merupakan gabungan dari beberapa perpetakan.
- (3) Dalam hal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) pasal ini, maka gabungan perpetakan-perpetakan tersebut selanjutnya ditetapkan sebagai satu unit perpetakan yang tidak terpisahkan.

**Pasal 8**

- (1) Satu unit perpetakan hanya dapat dipecah bila bangunan-bangunan pada masing-masing pecahan tersebut tidak melampaui Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan.

- (2) Pemecahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini harus lebih dahulu mendapat persetujuan Gubernur Kepala Daerah setelah disesuaikan dengan rencana kota.

#### Pasal 9

- (1) Dengan memperhatikan keserasian lingkungan dan pola kota keseluruhan, Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran atas jumlah luas lantai maksimum.
- (2) Kepada pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini dikenakan kompensasi senilai dengan nilai tanah yang seharusnya ditambahkan untuk mencapai luas lantai tersebut, sesuai dengan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) yang ditetapkan.
- (3) Ketentuan pelaksanaan tentang pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB) tersebut di atas ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

### B A B III.

#### KETINGGIAN BANGUNAN.

#### Pasal 10

Dengan memperhatikan keserasian, peruntukan maupun potensinya ditinjau dari segi ketinggian bangunan, lingkungan-lingkungan dibagi atas 7 (tujuh) golongan, sebagai berikut :

- a. Lingkungan dengan ketinggian bangunan 1 lantai;
- b. Lingkungan dengan ketinggian bangunan maksimum 2 lantai;
- c. Lingkungan dengan ketinggian bangunan maksimum 4 lantai;
- d. Lingkungan dengan ketinggian bangunan maksimum 8 lantai;
- e. Lingkungan dengan ketinggian bangunan maksimum 16 lantai;
- f. Lingkungan dengan ketinggian bangunan maksimum 24 lantai;
- g. Lingkungan dengan ketinggian bangunan maksimum 32 lantai.

**Pasal 11**

Pola lingkungan ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 10 tersebut di atas, diatur dalam peta pola ketinggian bangunan yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah dengan mendapat persetujuan Dewan.

**Pasal 12**

- (1) Gubernur Kepala Daerah menentukan ketinggian minimum bangunan-bangunan di suatu lingkungan.
- (2) Untuk efisiensi penggunaan tanah serta keserasian lingkungan, Gubernur Kepala Daerah dapat menetapkan pengarah tata bangunan di lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini.

**Pasal 13**

Bangunan-bangunan yang ketinggiannya lebih dari 32 (tigapuluh dua) lantai hanya diperkenankan dengan izin khusus dari Gubernur Kepala Daerah, setelah mendengar pertimbangan dari instansi-instansi yang bersangkutan.

**Pasal 14**

- (1) Tinggi lantai dasar suatu bangunan diperkenankan mencapai 1,20 meter di atas tinggi rata-rata tanah asli pada perpetakan tersebut, asal keserasian lingkungan tetap dipelihara.
- (2) Dalam hal keadaan dimana tinggi lantai dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini berada di bawah peil (titik ketinggian) bebas banjir atau terdapat pemiringan yang curam atau perbedaan tinggi yang besar pada tanah asli suatu per-petakan, maka tinggi maksimum lantai dasar tersebut di-tetapkan tersendiri oleh Gubernur Kepala Daerah atau instansi yang ditunjuk.
- (3) Tinggi minimum lantai dasar ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah atau instansi yang ditunjuk.



**Pasal 15**

Dalam perhitungan ketinggian bangunan didasarkan pada ketentuan-ketentuan sebagai berikut :

- a. Dalam hal jarak vertikal dari lantai penuh ke lantai penuh berikutnya lebih dari 5 (lima) meter, maka ruang tersebut dianggap sebagai 2 (dua) lantai;
- b. Mezanine yang luasnya melebihi 50% (limapuluh perseratus) dari luas lantai penuh (typical floor) dianggap sebagai suatu lantai penuh;
- c. Ruang-ruang tertutup pada lantai atap datar yang luasnya melebihi 50% (limapuluh perseratus) dari luas atap tersebut, dianggap sebagai suatu lantai penuh.

**Pasal 16**

- (1) Tinggi puncak atap suatu bangunan tidak bertingkat, maksimum 8 (delapan) meter dari lantai dasar.
- (2) Tinggi puncak atap suatu bangunan dua lantai, maksimum 12 (duabelas) meter dari lantai dasar.
- (3) Tinggi maksimum puncak atap suatu bangunan 3 (tiga) lantai atau lebih, ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.
- (4) Persyaratan tinggi untuk bangunan industri dan pergudangan akan diatur tersendiri oleh Gubernur Kepala Daerah.

**Pasal 17**

- (1) Dengan memperhatikan keserasian lingkungan, Gubernur Kepala Daerah dapat memberikan kelonggaran batas ketinggian/tinggi bangunan.
- (2) Bangunan-bangunan yang diberikan kelonggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pasal ini hanya diperkenankan mencapai Koefisien Dasar Bangunan (KDB) sebesar 80% (delapan puluh perseratus) dari Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang ditetapkan.

**B A B IV.**  
**SIFAT LINGKUNGAN.**

**Pasal 18**

Menurut sifatnya, lingkungan-lingkungan dibagi atas 3 (tiga) golongan, sebagai berikut :

- a. Lingkungan padat;
- b. Lingkungan kurang padat;
- c. Lingkungan tidak padat.

**Pasal 19**

Pola sifat lingkungan sebagaimana dimaksud pada pasal 18 tersebut di atas, diatur dalam peta pola lingkungan yang ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah dengan mendapat persetujuan Dewan.

**Pasal 20**

Dalam pembuatan rencana terperinci harus diperhatikan hubungan antara sifat lingkungan, Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Dasar Bangunan (KDB), ketinggian bangunan dan jarak bebas sedemikian, sehingga suatu kesatuan yang serasi.

**B A B V.**  
**JARAK BEBAS.**

**Pasal 21**

- (1) Jarak bebas untuk bangunan renggang diatur sesuai dengan angka-angka sebagaimana tertera pada kolom 2 tabel I lampiran Peraturan Daerah ini (Lampiran I).
- (2) Jarak bebas untuk bangunan rapat diatur sesuai dengan angka-angka sebagaimana tertera pada kolom 2 tabel II lampiran Peraturan Daerah ini (Lampiran II).

- (3) Bidang atap, overstek dan luifel yang menjorok keluar yang kurang dari 1,20 meter dibebaskan dari ketentuan jarak bebas, sedangkan yang lebarnya lebih dari 1,20 meter tersebut di atas, tetap diperhitungkan.

#### Pasal 22

Untuk bidang-bidang yang berhadapan/berdampingan dari dua bangunan dalam satu tanah perpetakan :

- a. Dalam hal kedua-duanya mempunyai jendela/bidang terbuka, maka jarak minimum dari bidang-bidang terluar bangunan tersebut adalah 2 (dua) kali angka-angka pada kolom 2 tabel I dan II lampiran Peraturan Daerah ini ( $= 2Y$ ).
- b. Dalam hal salah satu merupakan dinding tembok tertutup dan yang lainnya merupakan dinding jendela/terbuka, maka jarak minimum dari bidang-bidang terluar bangunan tersebut adalah sama dengan angka-angka yang tertera pada kolom 2 tabel I dan II lampiran Peraturan Daerah ini ( $= Y$ );
- c. Dalam hal jarak kedua-duanya merupakan dinding tembok tertutup, maka jarak minimum antara kedua bidang tersebut adalah setengah dari angka-angka yang tertera pada kolom 2 tabel I dan II lampiran Peraturan Daerah ini ( $= \frac{1}{2} Y$ ).

#### Pasal 23

Suatu bangunan yang terdiri dari dua bagian yang masing-masing dipisahkan dengan suatu lekukan yang lebih dalam dari pada angka-angka yang tertera pada kolom 2 tabel I dan II lampiran Peraturan Daerah ini (lebih besar dari Y), diperlakukan sebagai dua bangunan.

#### Pasal 24

Dalam hal jarak antara garis sempadan jalan sampai garis sempadan bangunan kurang dari Y, untuk bangunan 4 (empat) lantai atau lebih, jarak minimum dari bidang terluar bangunan tersebut sampai garis sempadan jalan adalah sedikit-dikitnya sama dengan Y pada kolom 2 tabel I dan II lampiran Peraturan Daerah ini.

**Pasal 25**

Jika bidang terluar bangunan sebagaimana dimaksud pada pasal 24 tersebut di atas dari denah dasar sampai dengan lantai tertinggi puncak atap merupakan dinding vertikal lurus, maka jarak-jarak sebagaimana dimaksud pada pasal 24 adalah 90% (sembilan puluh perseratus) dari jarak bebas lantai tertinggi.

**Pasal 26**

Ketentuan-ketentuan untuk bangunan rapat seperti bangunan pertokoan (TK) dan bangunan perkotaan (CT) diatur menurut tabel II lampiran Peraturan Daerah ini.

**B A B VI.**

**KETENTUAN HUKUMAN.**

**Pasal 27**

Pelanggaran terhadap ketentuan tersebut dalam Peraturan Daerah ini diancam dengan hukuman kurungan selama-lamanya 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp.50.000,- (limapuluh ribu rupiah).

**B A B VII.**

**KETENTUAN PERALIHAN.**

**Pasal 28**

Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, maka bagi rencana bangunan yang sudah mendapat keterangan rencana dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku atau

permohonan izin bangunannya diajukan dalam jangka waktu 3 (tiga) bulan setelah berlakunya Peraturan Daerah ini atau bangunan-bangunan yang sudah mendapat izin bangunan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku, tetap berlaku ketentuan-ketentuan/peraturan lama.

**Pasal 29**

Tabel I lampiran Peraturan Daerah ini tidak berlaku untuk jenis-jenis bangunan perumahan tunggal Villa (VI), bangunan perumahan sedang renggang (Okw), bangunan perumahan kecil dalam lingkungan pedusunan (Vkp), bangunan perumahan besar sangat renggang (Pk), bangunan perusahaan/industri/pegudangan (Bd) dan bangunan-bangunan pedusunan (Lh dan Lkp) yang terhadap bangunan tersebut tetap berlaku ketentuan-ketentuan/peraturan-peraturan lama.

**B A B VIII.**

**KETENTUAN PENUTUP.**

**Pasal 30**

Hal-hal yang merupakan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, ditetapkan oleh Gubernur Kepala Daerah.

**Pasal 31**

- (1) Peraturan Daerah ini dapat disebut Peraturan Bangunan Bertingkat Jakarta.

- (2) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di : Jakarta  
Pada tanggal : 20 Juni 1975

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA**

Wakil Ketua,

**GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,**

**Drs. H.A. SJATIBI**

**ALI SADIKIN**

**Letnan Jenderal TNI (KKo-AL).**

Disahkan oleh Menteri Dalam Negeri  
dengan Surat Keputusan (No. PEM/10/6/43-70 tanggal 21 Pebruari 1976.

Diundangkan dalam Lembaran Da-  
erah Khusus Ibukota Jakarta No.16  
tahun 1976 pada tanggal 21 Pebruari  
1976.

**SEKRETARIS WILAYAH/DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,**

**DJOEMADJITIN, SH.**

**LAMPIRAN I : PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN  
BERTINGKAT DI WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA.**

**Tabel I.  
HUBUNGAN ANTARA TINGGI BANGUNAN, JARAK BEBAS, KOEFISIEN  
DASAR BANGUNAN DAN KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN  
BAGI BANGUNAN RENGANG : Bz - OKT.**

TINGGI BANGUNAN	JARAK BEBAS = Y	KOEFISIEN DASAR BANGUNAN			KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN		
		PADAT	KURANG PADAT	TIDAK PADAT	PADAT	KURANG PADAT	TIDAK PADAT
1	2	3			4		
I.	4,00 m	60%	50%	40%	0,6	0,5	0,4
II.	4,50 m				1,2	1	0,8
III.	5,00 m				1,8	1,5	1,2
IV.	5,50 m				2,4	2,0	1,6
V.	6,00 m	55%	45%	35%	3	2,5	2,0
VI.	6,50 m						
VII.	7,00 m						
VIII.	7,50 m						
IX.	8,00 m	50%	40%	30%	3,5	3,0	2,5
X.	8,50 m						
XI.	9,00 m						
XII.	9,50 m						
XIII.	10,00 m						
XIV.	10,50 m						
XV.	11,00 m						
XVI.	11,50 m						
XVII.	12,00 m	45%	35%	25%	4,0	3,5	3,0
XVIII.	12,50 m						
XIX.	12,50 m						
XX.	12,50 m						
XXI.	12,50 m						
XXII.	12,50 m						
XXIII.	12,50 m						
XXIV.	12,50 m						
XXV.	12,50 m	40%	30%	20%	4,5	4,0	3,0
XXVI.	12,50 m						
XXVII.	12,50 m						
XXVIII.	12,50 m						
XXIX.	12,50 m						
XXX.	12,50 m						
XXXI.	12,50 m						
XXXII.	12,50 m						
Lebih dari XXXII.	12,50 m	40%	30%	20%	5,0	4,0	3,0

**LAMPIRAN II : PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
NO.4 TAHUN 1975 TENTANG KETENTUAN BANGUNAN  
BERTINGKAT DI WILAYAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA  
JAKARTA.**

Tabel II.

**HUBUNGAN ANTARA TINGGI BANGUNAN, JARAK BEBAS, KOEFISIEN  
DASAR BANGUNAN DAN KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN  
BAGI BANGUNAN RAPAT Tk - Ct.**

TINGGI BANGUNAN	JARAK BEBAS SAM- PING/BELAKANG = Y	KOEFISIEN DASAR BANGUNAN			KOEFISIEN LANTAI BANGUNAN		
		PADAT	KURANG PADAT	TIDAK PADAT	PADAT	KURANG PADAT	TIDAK PADAT
1	2	3			4		
I.	4,00 m				0,75	0,6	0,5
II.	4,50 m	75%	60%	50%	1,5	1,2	1,0
III.	5,00 m				2,25	1,8	1,5
IV.	5,50 m				3,0	2,4	2,0
V.	6,00 m						
VI.	6,50 m	60%	50%	40%	3,5		2,0
VII.	7,00 m						
VIII.	7,50 m						
IX.	8,00 m						
X.	8,50 m						
XI.	9,00 m						
XII.	9,50 m	50%	40%	30%	4,0	3,0	2,0
XIII.	10,00 m						
XIV.	10,50 m						
XV.	11,00 m						
XVI.	11,50 m						

**CATATAN** : - Jarak bebas samping untuk bangunan rapat mulai lantai pertama sampai dengan lantai ke empat adalah 0 (= nol =).

- Jarak bebas samping untuk lantai kelima ke atas serta jarak bebas belakang untuk semua lantai-lantai bangunan rapat diatur pada kolom 2 tabel II di atas.



**P E N J E L A S A N**

atas

**PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**No. 4 TAHUN 1975**

tentang

**KETENTUAN BANGUNAN BERTINGKAT DI WILAYAH  
DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA**

**I. PENJELASAN UMUM :**

Pembangunan pisik Ibukota Jakarta sebagai Kota Metropolitan sehubungan dengan terbatasnya penyediaan bidang tanah yang semakin berkurang menjurus kepada pembangunan bangunan tinggi.

Hal tersebut menuntut pula pengaturan yang baik tidak saja terhadap teknis bangunan sehubungan pula dengan kemajuan teknologi modern, tetapi perlu pula pengaturan terhadap bangunan bertingkat tersebut yang lebih terperinci dalam hubungannya dengan keserasian lingkungan yaitu intensitasnya, koefisien lantai bangunan, koefisien dasar bangunan, ketinggian bangunan, jarak bebas dan sifat lingkungan, supaya selaras dengan pola penyediaan prasarana dan sarana kota, mengingat pula bahwa peraturan perundangan yang telah ada dewasa ini seperti Undang-undang Pembentukan Kota (SVO), Peraturan Pembentukan Kota (SVV), Peraturan Lingkungan-lingkungan Peruntukan dan Jenis Bangunan Jakarta 1941 (KTV) dan Peraturan Bangunan Jakarta 1919-1941 belum cukup menampung hal tersebut.

Pengaturan intensitas bangunan tersebut mutlak diperlukan pula sebagai pelaksanaan lebih lanjut daripada Rencana Induk Jakarta 1965-1985 dalam rangka mewujudkan lingkungan hidup yang serasi.

Dalam hal ini perlu ditekankan bahwa untuk mencegah kesimpang siuran pengertian dan kemungkinan kesalah pahaman berhubung dengan keadaan penguasaan tanah yang berbeda-beda, maka dalam rangka pelaksanaan Peraturan Daerah ini pentrapan pengertian intensitas bangunan ialah perbandingan jumlah luas seluruh lantai terhadap luas tanah yang sudah dikuasai dengan sah di dalam perpetakan yang sesuai dengan rencana kota. Demikian pula pentrapan pengertian Koefisien Dasar Bangunan (KDB) ialah angka perbandingan jumlah luas lantai dasar terhadap luas tanah yang telah dikuasai dengan sah di dalam perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.

## II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL :

Pasal 1 dan 2 : Cukup jelas.

Pasal 3 : Persetujuan Dewan dimaksud dalam ketentuan pasal ini dilaksanakan oleh Pimpinan Dewan setelah berkonsultasi dengan Panitia Musyawarah.

Pasal 4 sampai dengan 5 : Cukup jelas.

Pasal 6 ayat (1) : Contoh :

Luas tanah : 1.000 m<sup>2</sup>  
 Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum : 4  
 Diperkenankan membangun :  $4 \times 1.000 \text{ m}^2$  luas lantai  
 = 4.000 m<sup>2</sup>.

Pada bangunan tersebut dapat ditambahkan lantai parkir seluas  $50\% \times 4.000 \text{ m}^2 = 2.000 \text{ m}^2$ , tanpa diperhitungkan dalam Koefisien Lantai Bangunan (KLB).

ayat (2) : Contoh :

Luas tanah : 1.000 m<sup>2</sup>  
 Koefisien Lantai Bangunan (KLB) maksimum : 4  
 Untuk bangunan khusus parkir diperkenankan mencapai  
 $150\% \times 4 \times 1.000 \text{ m}^2 = 6.000 \text{ m}^2$ .

ayat (3) dan (4) : Cukup jelas.

Pasal 7 ayat (1) :

Luas	Luas	Luas	Luas
1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>

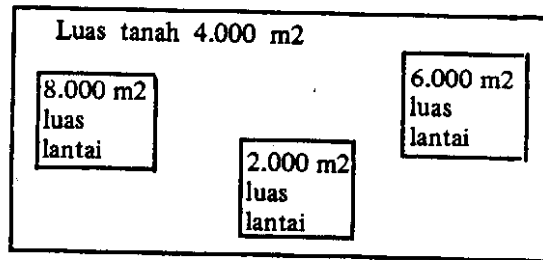
Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 4.

Dari masing-masing unit tanah diperpetakan luas lantai yang diperbolehkan dibangun adalah :  $4 \times 1.000 \text{ m}^2 = 4.000 \text{ m}^2$ .

ayat (2) :

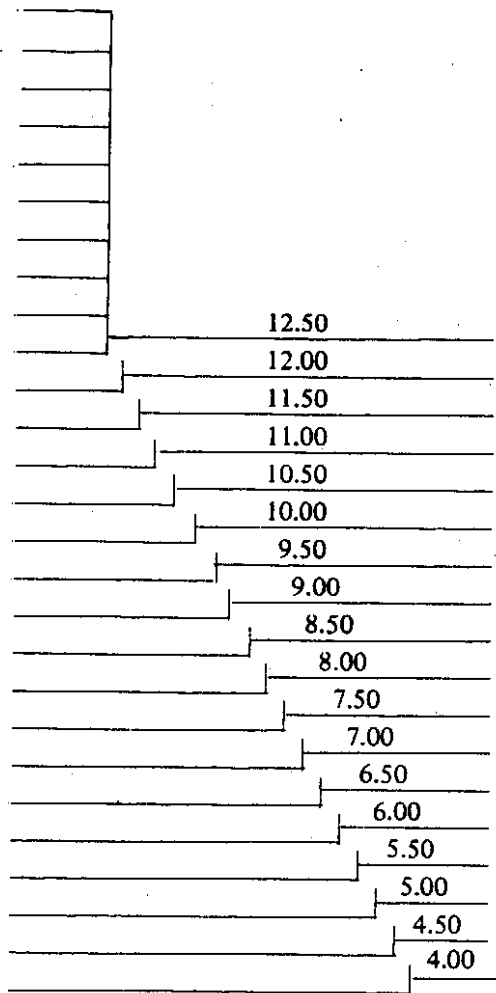
Luas	Luas	Luas	Luas
1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup>

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) = 4



Koefisien Lantai Bangunan (KLB) dapat diperhitungkan atas unit-unit pemilikan tanah yang merupakan gabungan dari beberapa perpetakan.

- ayat (3) : Cukup jelas.
- Pasal 8 sampai dengan 10 : Cukup jelas.
- Pasal 11 : Lihat penjelasan pasal 3.
- Pasal 12 : Untuk keserasian suatu lingkungan adakalanya diperlukan ketentuan ketinggian minimum sesuatu bangunan dalam lingkungan yang bersangkutan. Guna keperluan dimaksud di atas, diperlukan wewenang Gubernur Kepala Daerah untuk menetapkannya.
- Pasal 13 sampai dengan 17 : Cukup jelas.
- Pasal 18 : Lingkungan dimaksud dalam pasal ini ialah lingkungan yang direncanakan berdasarkan kriteria/unsur-unsur menurut sifat lingkungan sebagaimana dijelaskan dalam pasal 1 huruf n.
- Pasal 19 : Lihat penjelasan pasal 3.
- Pasal 20 : Cukup jelas.
- Pasal 21 ayat (1) : Jarak bebas untuk bangunan renggang diatur dengan angka-angka sebagaimana tertera pada kolom 2 tabel I lampiran Peraturan Daerah ini (Lampiran I). Pada tabel tersebut terlihat bahwa jarak bebas pada lantai dasar adalah 4.00 meter. Jarak bebas tersebut bertambah dengan 0,50 m untuk tiap kenaikan 1 lantai sampai mencapai 12,50 meter.



Batas tanah yang sudah dikuasai dengan sah dalam perpetakan yang sesuai dengan rencana kota.

**Pasal 21 ayat (2) :** Jarak bebas untuk bangunan rapat diatur sesuai dengan angka-angka sebagaimana tertera pada kolom 2 tabel II lampiran Peraturan Daerah ini (Lampiran II).  
Pada lampiran II tersebut terlihat bahwa bangunan rapat

sampai dengan ketinggian 4 lantai diperkenankan rapat (menempel) ke samping.

Bagian belakang bangunan tetap dikenakan jarak bebas sesuai dengan angka pada kolom 2 tabel II.

Pada ketinggian lebih dari 4 lantai bangunan tersebut dikenakan jarak bebas belakang dan samping sesuai dengan angka-angka pada kolom 2 tabel II.

**Pasal 21 ayat (3) :** Bidang atap, overstek dari luifel yang menjorok ke luar yang kurang dari 1,20 meter dibebaskan dari ketentuan jarak bebas, sedangkan lebar selebihnya dari 1,20 meter tersebut tetap diperhitungkan.

(Jarak bebas untuk atap overstek dan luifel adalah  $Y - 1,20$  meter).

Dalam pengertian Bidang terluar pada jarak bebas termasuk :

- Dinding tembok maupun kaca;
- Bidang-bidang penangkal sinar matahari;
- Permukaan kolom balok-balok;
- Tepi balkon.

**Pasal 22 sub a :** Dalam hal kedua-duanya mempunyai jendela/bidang terbuka, maka jarak minimum dari bidang-bidang terluar bangunan tersebut adalah 2 (dua) kali angka-angka pada kolom 2 tabel I dan II Lampiran Peraturan Daerah ini ( $=2Y$ ).

	2 Y	

**Pasal 22 sub b :** Dalam hal salah satu merupakan dinding tembok tertutup dan yang lainnya merupakan dinding jendela/terbuka, maka jarak minimum dari bidang-bidang terluar bangunan tersebut adalah sama dengan angka-angka yang tertera pada kolom 2 tabel I dan II lampiran Peraturan Daerah ini ( $= Y$ ).

	Y	

**Pasal 22 sub c** : Dalam hal jarak kedua-duanya merupakan dinding tembok tertutup, maka jarak minimum antara kedua bidang tersebut adalah setengah dari angka-angka yang tertera pada kolom 2 tabel I dan II, lampiran Peraturan Daerah ini (= ½Y).

	½ Y	
II Jarak D tembok		

**Pasal 23 sampai dengan 30** Cukup jelas.