

PERATURAN DAERAH PROVINSI SUMATERA SELATAN
NOMOR 8 TAHUN 2013
TENTANG

PEMBINAAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR SUMATERA SELATAN,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung memiliki fungsi yang sangat strategis sebagai tempat manusia melakukan berbagai aktivitasnya, untuk itu harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsinya guna menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut maka setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, terarah dan selaras dengan tata ruang wilayah Provinsi Sumatera Selatan;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- Mengingat :
- 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - 2. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat I Sumatera Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 70, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1814);
 - 3. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
 - 4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437), sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4844);

5. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Kepada Pemerintah, Pemerintah Daerah Provinsi dan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH

P R O V I N S I S U M A T E R A S E L A T A N

dan

G U B E R N U R S U M A T E R A S E L A T A N

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERA T U R A N D A E R A H T E N T A N G P E M B I N A A N
P E N Y E L E N G G A R A A N B A N G U N A N G E D U N G .

B A B I

K E T E N T U A N U M U M

B a g i a n K e s a t u

Def i n i s i , P e n g e r t i a n d a n S i n g k a t a n

P a s a l 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Provinsi adalah Provinsi Sumatera Selatan.
2. Pemerintah Provinsi adalah Pemerintah Provinsi Sumatera Selatan.
3. Gubernur adalah Gubernur Sumatera Selatan.
4. Pemerintah Kabupaten/Kota adalah Pemerintah Kabupaten/Kota di Provinsi Sumatera Selatan.
5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai

- tempat manusia melakukan kegiataannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya.
 7. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.
 8. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung yang digunakan untuk keperluan pemerintah/pemerintah daerah yang menjadi/akan menjadi kekayaan milik negara dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN dan/atau APBD dan/atau sumber pembiayaan lainnya.
 9. Bangunan-Bangunan adalah suatu perwujudan fisik arsitektur yang tidak digunakan untuk kegiatan manusia, merupakan lingkungan yang tercipta oleh sebab kerja manusia yang berdiri di atas tanah atau bertumpu pada landasan dengan susunan bangunan tertentu sehingga terbentuk ruang yang terbatas seluruhnya atau sebagian diantaranya berfungsi sebagai dan/atau tidak pelengkap bangunan gedung.
 10. Rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama.
 11. Bangunan Gedung Berderet adalah Bangunan gedung yang terdiri dari lebih dari 2 (dua) dan paling banyak 20 (dua puluh) induk bangunan yang bergandengan dan/atau sepanjang 60 m (enam puluh meter).
 12. Bangunan Gedung Permanen adalah Bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun.
 13. Bangunan Gedung Semi Permanen adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur Bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun.

14. Bangunan Gedung Sementara/Darurat adalah bangunan gedung yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun.
15. Perpetakan adalah bidang tanah yang ditetapkan batas-batasnya sebagai satuan-satuan yang sesuai dengan rencana kota.
16. Kavling/persil adalah suatu perpetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Daerah dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan.
17. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB, adalah garis pada halaman persil bangunan gedung yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, as pagar, as jaringan listrik tegangan tinggi, tepi sungai, tepi pantai, tepi saluran, tepi rel Kereta Api, garis sempadan mata air, garis sempadan *Approach Landing*, garis sempadan Telekomunikasi, dan merupakan batas antara bagian kavling/persil yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan.
18. Garis Sempadan Jalan yang selanjutnya disingkat GSJ, adalah garis yang merupakan batas ruang milik jalan.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB, adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB, adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
21. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH, adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
22. Koefisien Tapak Basement yang selanjutnya disingkat KTB, adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basement dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

23. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW, adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
24. Rencana Detail Tata Ruang Kawasan yang selanjutnya disingkat RDTRK, adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL, adalah panduan rancang bangun untuk suatu lingkungan/ kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan/kawasan.
26. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH, adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
27. Pertandaan adalah suatu bangun-bangunan yang berfungsi sebagai sarana informasi atau reklame.
28. Lingkungan Bangunan Gedung adalah lingkungan di sekitar bangunan gedung yang menjadi pertimbangan penyelenggaraan Bangunan gedung baik dari segi sosial, budaya, maupun dari segi ekosistem.
29. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran bangunan gedung.
30. Penyelenggara Bangunan Gedung adalah pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi bangunan gedung, dan pengguna bangunan gedung.
31. Sertifikat Laik Fungsi bangunan gedung yang selanjutnya disingkat SLF, adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
32. Pemugaran Bangunan Gedung Yang Dilindungi dan Dilestarikan adalah kegiatan memperbaiki, memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya.
33. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran,

serta pemeliharaan bangunan gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.

Bagian Kedua
M a k s u d , T u j u a n d a n
Ruang Lingkup
Pasal 2

Penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan maksud untuk upaya pengendalian pembangunan, pengawasan dan pemanfaatan bangunan gedung yang berdasarkan asas kemanfaatan, keselamatan, kenyamanan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk:

- a. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam menyelenggarakan pembangunan bangunan gedung.

Pasal 4

Ruang lingkup materi muatan yang diatur dalam peraturan daerah ini meliputi:

- a. k l a s i f i k a s i B a n g u n a n G e d u n g ;
- b. fungsi bangunan gedung;
- c. Persyaratan bangunan gedung;
- d. penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. peran serta masyarakat;
- f. pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- g. sistem informasi dan data.

BAB II

K L A S I F I K A S I B A N G U N A N G E D U N G

Pasal 5

Klasifikasi bangunan gedung ditetapkan berdasarkan

tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat resiko kebakaran, zonasi gempa, lokasi, ketinggian, dan/atau kepemilikan.

Pasal 6

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibedakan atas klasifikasi:

- a. bangunan gedung sederhana;
- b. bangunan gedung tidak sederhana; dan
- c. bangunan gedung khusus.

Pasal 7

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung permanen;
- b. bangunan gedung semi permanen; dan
- c. bangunan gedung darurat atau sementara.

Pasal 8

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan tingkat resiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran tinggi;
- b. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran sedang; dan
- c. bangunan gedung tingkat resiko kebakaran rendah.

Pasal 9

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan pada zonasi gempa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 meliputi tingkat zonasi gempa yang ditetapkan oleh instansi yang berwenang.

Pasal 10

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan lokasi, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung di lokasi padat;
- b. bangunan gedung di lokasi sedang; dan
- c. bangunan gedung di lokasi renggang.

Pasal 11

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan ketinggian

sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibedakan atas klasifikasi :

- a. bangunan gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai;
- b. bangunan gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) sampai dengan 8 (delapan) lantai; dan
- c. bangunan gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 4 (empat) lantai.

Pasal 12

Klasifikasi bangunan gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dibedakan atas :

- a. bangunan gedung milik pemerintah dan/atau pemerintah daerah;
- b. bangunan gedung milik badan usaha; dan
- c. bangunan gedung milik perorangan.

BAB III

FUNGSI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 13

- (1) Fungsi bangunan gedung dan/atau bangunan merupakan ketetapan pemenuhan persyaratan teknis bangunan, baik ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya, maupun keandalan bangunannya.
- (2) Penetapan fungsi atau peruntukan bangunan harus dicantumkan dalam IMB.

Pasal 14

- (1) Sesuai dengan fungsi atau peruntukannya Gedung dapat dibedakan sebagai berikut : Bangunan
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus.
- (2) Suatu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

Pasal 15

Fungsi bangunan gedung dan/atau bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 bangun

meliputi fungsi pelengkap/pendukung bangunan gedung, fungsi pertandaan dan fungsi sarana/prasarana infrastruktur.

Pasal 16

Pembangunan bangunan gedung dan/atau bangunan-bangunan sesuai dengan klasifikasi dan fungsi bangunannya harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.

Pasal 17

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a adalah sebagai tempat tinggal manusia, yang meliputi rumah tinggal tunggal, rumah tinggal deret, rumah tinggal susun, dan rumah tinggal sementara.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b adalah sebagai tempat melakukan ibadah, yang meliputi bangunan masjid termasuk mushola, bangunan gereja termasuk kapel, bangunan pura, bangunan vihara, bangunan kelenteng dan bangunan sejenisnya.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf c adalah sebagai tempat melakukan kegiatan usaha, yang meliputi:
 - a. bangunan gedung perkantoran;
 - b. bangunan gedung perdagangan ;
 - c. bangunan gedung perindustrian;
 - d. bangunan gedung perhotelan;
 - e. bangunan gedung wisata dan rekreasi;
 - f. bangunan gedung terminal;
 - g. bangunan gedung tempat penyimpanan;
 - h. bangunan menara telekomunikasi; dan
 - i. bangunan pertandaan.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf d adalah sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi:
 - a. bangunan gedung pelayanan pendidikan;
 - b. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
 - c. bangunan gedung kebudayaan;
 - d. bangunan gedung laboratorium; dan
 - e. bangunan gedung pelayanan umum.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf e adalah sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi, tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya

tinggi, yang meliputi:

- a. bangunan gedung untuk reaktor nuklir;
 - b. bangunan gedung untuk instalasi pertahanan dan keamanan; dan
 - c. bangunan gedung sejenis yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan gedung yang memiliki lebih dari satu fungsi atau yang disebut fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2) adalah suatu bangunan yang memiliki lebih dari satu fungsi di dalam satu kavling/persil atau blok peruntukan, sepanjang fungsi utamanya sesuai dengan peruntukannya.

Bagian Kedua Perubahan Fungsi Bangunan Gedung Pasal 18

- (1) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pejabat yang berwenang menetapkan IMB sesuai peraturan perundang-undangan.
- (2) Perubahan fungsi dan penggunaan bangunan ruang suatu bangunan atau bagian dari bangunan gedung dapat diizinkan apabila masih memenuhi ketentuan penggunaan jenis bangunan gedung dan dapat menjamin keamanan dan keselamatan bangunan gedung, penghuni serta lingkungan.
- (3) Bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang mengalami perubahan, perbaikan, perluasan, dan/atau penambahan, tidak boleh menyebabkan berubahnya fungsi dan/atau penggunaan utama, karakter arsitektur dan kekokohan/keandalan bangunan, serta tidak boleh mengurangi atau mengganggu fungsi aksesibilitas pada lingkungan.
- (4) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung sesuai peraturan perundang-undangan.

BAB IV P E R S Y A R A T A N B A N G U N A N G E D U N G Bagian Kesatu Umum Pasal 19

Setiap penyelenggaraan bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 20

- (1) Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi:
- a. status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. izin mendirikan bangunan gedung.
- (2) Persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan.
- (3) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Bagian Kedua
Persyaratan Administratif

Pasal 21

Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 dan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 22

- (1) Setiap bangunan gedung harus didirikan pada tanah yang status kepemilikannya jelas baik milik sendiri maupun milik pihak lain.
- (2) Dalam hal tanahnya milik pihak lain bangunan gedung hanya dapat didirikan dengan izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dalam bentuk perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dengan pemilik bangunan gedung.
- (3) Setiap orang atau badan yang akan mendirikan bangunan gedung dan/atau bangun bangunan wajib memiliki IMB sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga
Persyaratan Tata Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 23

Persyaratan Tata Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan

persyaratan pengendalian dampak lingkungan.

Paragraf 2
Pengendalian Perencanaan Pembangunan

Pasal 24

- (1) Setiap perencanaan dan perancangan bangunan gedung dan bangun bangunan harus memper-
timbang segi keamanan, keselamatan,
kenyamanan, keserasian bangunan dan lingkungan
baik dari segi arsitektur, konstruksi, instalasi dan
perlengkapan bangunan termasuk keamanan dalam
pencegahan dan penanggulangan kebakaran serta
mengikuti pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (2) Perencanaan dan perancangan bangunan gedung
dan bangun-bangunan harus dilakukan dan
dipertanggungjawabkan oleh para ahli, sesuai
bidangnya masing-masing dapat terdiri atas:
- a. perencana arsitektur;
 - b. perencana struktur;
 - c. perencana mekanikal dan elektrik;
 - d. ahli lingkungan; dan/atau
 - e. ahli yang sesuai dengan sifat bangunannya.

Paragraf 3

Persyaratan Peruntukan dan Intensitas Bangunan Gedung

Pasal 25

- (1) Persyaratan peruntukan bangunan gedung
sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 merupakan
persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan
sesuai dengan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL.
- (2) Persyaratan intensitas bangunan gedung sebagaimana
dimaksud dalam Pasal 23 meliputi persyaratan
kepadatan, ketinggian, dan jarak bebas bangunan
gedung yang ditetapkan untuk lokasi yang
bersangkutan.

Pasal 26

- (1) Semua pihak yang memerlukan informasi berhak
mendapatkan keterangan tentang peruntukan
lokasi/kawasan dan intensitas bangunan gedung
pada lokasi/kawasan dan/atau ruang tempat
bangunan gedung akan dibangun.
- (2) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran,
atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan
prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air,
atau pada daerah hantaran udara (transmisi)
tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan dari
Gubernur atau Bupati/Walikota sesuai dengan

kewenangannya dengan memperhatikan pertimbangan teknis dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan pendapat publik.

Pasal 27

- (1) Apabila terjadi perubahan RTRW, RDTRK, dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi, maka fungsi bangunan gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru harus disesuaikan.
- (2) Terhadap kerugian yang timbul akibat perubahan peruntukan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota sesuai kewenangannya memberikan ganti rugi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 28

- (1) Ketinggian bangunan gedung ditentukan sesuai dengan RTRW.
- (2) Ketinggian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditentukan berdasarkan:
 - a. kapasitas jalan;
 - b. fungsi bangunan;
 - c. kemampuan pengendalian bahaya kebakaran;
 - d. besaran dan bentuk persil;
 - e. keserasian kawasan;
 - f. keselamatan bangunan;
 - g. daya dukung lahan; dan
 - h. kawasan keselamatan operasi penerbangan.
- (3) Ketinggian Bangunan Gedung dan Bangunan-Bangunan pada Kawasan Keselamatan Operasi Penerbangan harus memenuhi persyaratan Batas-batas Keselamatan Operasi Penerbangan.

Pasal 29

Pemerintah Provinsi sesuai kewenangannya menetapkan lokasi untuk bangunan fasilitas umum dengan tetap memperhatikan keamanan, keselamatan serta keserasian lingkungan.

Pasal 30

- (1) GSB terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan)/tepi sungai/tepi pantai ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan/lebar sungai/kondisi pantai, fungsi jalan dan peruntukan kavling/kawasan.
- (2) Letak GSB terluar sebagaimana dimaksud pada ayat

(1), bilamana tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari tepi jalan/pagar.

- (3) Letak GSB terluar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk daerah pantai, bilamana tidak ditentukan lain adalah 100 m dari garis pasang tertinggi pada pantai yang bersangkutan.

Paragraf 4
Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 31

Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya lokal, kesejarahan dan pertumbuhan historis kota, serta pertimbangan terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasanya.

Pasal 32

Perseorangan, kelompok masyarakat, lembaga swasta atau lembaga pemerintah dianjurkan untuk menggunakan simbol dan unsur/elemen tradisional Sumatera Selatan untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau renovasi

Pasal 33

- (1) Penampilan bangunan gedung harus:
- a. didasari konsep arsitektur yang bertumpu pada pengembangan arsitektur lokal dan diperkaya dengan arsitektur yang sedang berkembang;
 - b. estetis, berkarakter, dan memiliki kekhasan wajah dan bentuknya;
 - c. tidak menjadi tertutup elemen penanda pada wajahnya;
 - d. memiliki wajah belakang yang dirancang dapat menjadi latar bagi bangunan lain;
 - e. memiliki wajah berdasarkan panduan wajah bangunan gedung yang berlaku diawasannya; dan
 - f. memberikan kontribusi terciptanya ruang provinsi yang lebih bermakna.
- (2) Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah pelestarian.
- (3) Penampilan bangunan yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan,

dirancang dengan mempertimbangkan keselarasan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur dari bangunan gedung yang dilestarikan.

- (4) Pemerintah Provinsi dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dengan memperhatikan pendapat publik dan mempertimbangkan:
- a. bangunan gedung yang dimaksud memiliki kekhasan arsitektur dan teknologi, atau keberadaannya akan berpengaruh pada arsitektur Provinsi dan/atau berdampak pada lingkungan sekitarnya;
 - b. bangunan gedung yang dirancang berdasarkan karya sayembara desain arsitektur yang diselenggarakan untuk menciptakan unggulan/*masterpiece* arsitektur kota, arsitektur berskala regional, arsitektur berskala nasional; dan
 - c. apabila bangunan gedung memiliki kekhususan teknologi maka Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilengkapi dengan pakar teknologi terkait secara ad hoc.

Pasal 34

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Tata ruang dalam pada bangunan gedung harus :
 - a. menjamin dan memenuhi persyaratan kesehatan, keselamatan, kenyamanan dan kemudahan.
 - b. menjamin kelancaran sirkulasi dan kegiatan yang diwadahnya;
 - c. menjamin kesesuaian fungsi dan jenis kebutuhan ruang dengan kapasitasnya; dan
 - d. menjamin terciptanya privasi dan kenyamanan bagi penggunanya.
- (4) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam tata pencahayaan alami dan/atau buatan, ventilasi udara alami dan/atau buatan, dan penggunaan bahan bangunan.
- (5) Jaminan dan pemenuhan persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a diwujudkan dalam penggunaan bahan bangunan dan sarana jalan keluar yang mudah.
- (6) Jaminan dan pemenuhan persyaratan kenyamanan dan kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, diwujudkan dalam besaran ruang,

sirkulasi dalam ruang, aksesibilitas dan penggunaan bahan bangunan.

- (7) Pertimbangan arsitektur bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah-kaidah arsitektur bangunan gedung secara keseluruhan.
- (8) Pertimbangan keandalan bangunan gedung diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan tata ruang dalam.

Pasal 35

- (1) Perencanaan ruang dalam bangunan tempat tinggal paling sedikit harus memiliki ruang-ruang fungsi utama yang terdiri dari ruang pribadi, ruang bersama dan ruang pelayanan.
- (2) Ruang penunjang dapat ditambahkan dengan tujuan memenuhi kebutuhan kegiatan penghuninya, dengan tetap memperhatikan dan memenuhi persyaratan teknis.
- (3) Bangunan gedung selain rumah tinggal, disamping menyediakan ruang fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga harus menyediakan ruang fungsi pelayanan sesuai dengan kaidah arsitektur dan ketentuan yang berlaku.

Pasal 36

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar bangunan gedung dan RTH diwujudkan dalam pemenuhan persyaratan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar bangunan gedung.
- (3) Perencanaan bangunan gedung tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (4) Setiap bangunan gedung baik secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (5) Tata letak bangunan gedung pada tapak harus:
 - a. menjamin ketersediaan area pengamanan bangunan gedung berupa ruang terbuka sebagian atau sepanjang batas tapak bangunan gedung;
 - b. mempertimbangkan fungsi bagian bangunan

gedung yang memanfaatkan dinding batas
 tapaknya dimungkinkan berfungsi juga
 sebagai media sirkulasi evakuasi/penyelamatan
 bila terjadi kebakaran; dan

c. menjamin keselamatan bangunan cagar budaya
 disebelah tapak bangunan gedungnya.

(6) Luasan RTH pada tapak bangunan gedung
 didasarkan pada ketentuan KDB dan peruntukan
 bangunan yang berlaku diawasannya yang meliputi :

a. menjamin tersedianya RTH pengganti pada tapak
 bangunan gedung dengan luasan terbuka hijau
 yang dirancang sebagai bagian dari bangunan
 gedung yang mempertimbangkan kondisi
 lingkungan setempat;

b. menjamin tersedianya vegetasi jenis pohon peneduh
 pada tapak bangunan gedung yang luasan
 tajuknya cukup menaungi ruang terbuka yang
 permukaannya diperkeras;

c. menjamin kelestarian atau pengadaan vegetasi
 pohon peneduh pada ruang terbuka di lingkungan
 sekitarnya sebagai elemen lansekap lingkungannya;
 dan

d. menjamin tersedianya area resapan air pada tapak
 bangunan gedung.

Paragraf 5

Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan Pasal 37

(1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak
 lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23
 hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat
 menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.

(2) Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan
 dampak penting, harus didahului dengan
 menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan
 sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 38

(1) Setiap kegiatan pembangunan harus bisa
 meminimalisir dampak lingkungan.

(2) Setiap bangunan gedung dilarang menimbulkan
 gangguan visual, limbah, pencemaran udara, kebisingan,
 getaran, radiasi, dan/atau genangan air terhadap
 lingkungannya di atas baku mutu lingkungan yang
 berlaku.

Paragraf 6

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan Pasal 39

- (1) Pada kawasan-kawasan tertentu dapat dilakukan perencanaan teknis untuk disusun dan ditetapkan dalam RTBL.
- (2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pengaturan persyaratan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW dan/atau RDTRK, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan sebagai panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas bangunan gedung dan lingkungan yang berkelanjutan meliputi:
- a. pemenuhan persyaratan tata bangunan dan lingkungan;
 - b. peningkatan kualitas hidup masyarakat melalui perbaikan kualitas bangunan gedung, lingkungan dan ruang publik;
 - c. perwujudan perlindungan lingkungan; dan
 - d. peningkatan pertumbuhan ekonomi kawasan.
- (3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Pasal 40

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, pengusaha, para ahli dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada lingkungan/kawasan yang bersangkutan.
- (2) Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan gedung dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau pelestarian untuk:
- a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
 - c. kawasan baru yang potensial berkembang dan/atau
 - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (3) RTBL ditetapkan dengan Peraturan Gubernur dan/atau Peraturan Bupati/Walikota sesuai kewenangannya.

Paragraf 7

Bangunan Gedung di atas dan/atau di bawah Tanah,
Air dan/atau Prasarana/Sarana Umum

Pasal 41

- (1) Bangunan gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah tanah, air, atau prasarana dan sarana umum, pengajuan permohonan IMB gedungnya dilakukan setelah mendapatkan persetujuan dari pihak yang berwenang.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan pertimbangan teknis dari tim ahli bangunan gedung dan pendapat publik.

Pasal 42

- (1) Pembangunan bangunan gedung di bawah tanah yang melintasi prasarana dan/atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 harus:
 - a . sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b . tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal.
 - c . tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana yang berada di bawah tanah;
 - d . memenuhi persyaratan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung;
 - e . memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - f . mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung di atas dan/atau di bawah air, harus:
 - a. sesuai dengan rencana tata ruang;
 - b. tidak untuk fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di atasnya;
 - d. tetap memperhatikan keserasian bangunan gedung terhadap lingkungannya;
 - e. memenuhi persyaratan keselamatan dan kesehatan sesuai fungsi bangunan gedung.
 - f. memiliki sarana khusus untuk kepentingan keamanan dan keselamatan bagi pengguna bangunan gedung; dan
 - g. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di bawah dan/atau di atas air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 harus :
 - a. sesuai dengan RTRW;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran; dan
 - e. telah mempertimbangkan faktor keselamatan, kenyamanan, kesehatan, dan kemudahan bagi

- pengguna bangunan gedung;
- (4) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (1) harus memenuhi standar teknis yang berlaku.

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung
Paragraf 1
Umum
Pasal 43

Setiap bangunan gedung harus memenuhi keandalan bangunan gedung meliputi :

- a. persyaratan keselamatan;
- b. persyaratan kesehatan;
- c. persyaratan kemudahan/aksesibilitas;
- d. persyaratan kenyamanan dan
- e. persyaratan bangunan tahan gempa.

Paragraf 2
Persyaratan Keselamatan
Pasal 44

Persyaratan keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf a, meliputi persyaratan ketahanan struktur bangunan gedung serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir.

Pasal 45

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Pertimbangan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi Standar Nasional Indonesia (SNI) tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 46

- (1) Sarana jalan keluar untuk penyelamatan terhadap

bahaya setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.

- (2) Penyelenggaraan sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pasal 47

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

Paragraf 3

Persyaratan Kesehatan

Pasal 48

- (1) Persyaratan kesehatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf b, meliputi persyaratan:
- penggunaan bahan bangunan gedung;
 - sistem sanitasi;
 - sistem penghawaan; dan
 - sistem pencahayaan.
- (2) Penyelenggaraan persyaratan kesehatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 49

- (1) Persyaratan kemudahan/aksesibilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf c, meliputi persyaratan:
- kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung; dan
 - kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Penyelenggaraan persyaratan kemudahan/aksesibilitas bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan

peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5
Persyaratan Kenyamanan

Pasal 50

(1) Persyaratan kenyamanan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf d, meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak;
- b. kenyamanan hubungan antar ruang;
- c. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- d. kenyamanan pandangan; dan
- e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.

(2) Penyeleksi persyaratan kenyamanan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Badan Perencanaan Perundang-undangan.

Paragraf 6
Persyaratan Bangunan Tahan Gempa

Pasal 51

Struktur suatu gedung adalah seluruh bagian struktur gedung yang berada di atas muka tanah, sedangkan struktur bawah adalah seluruh bagian struktur gedung yang berada di bawah muka tanah, yang terdiri dari struktur basemen (kalau ada) dan struktur fondasinya yang harus diperhitungkan dapat memikul pengaruh Gempa.

Pasal 52

Hal yang mempengaruhi Bangunan Tahan Gempa adalah :

- a. jenis tanah dan perambatan Gelombang Gempa;
- b. jenis tanah (tanah keras, tanah sedang, tanah lunak dan tanah khusus); dan
- c. wilayah Gempa.

Pasal 53

Dalam perencanaan semua struktur gedung, baik bagian dari subsistem struktur gedung maupun bagian dari sistem struktur gedung seperti rangka (portal), dinding geser, kolom, balok, lantai, lantai tanpa balok (lantai cendawan) dan kombinasinya, harus diperhitungkan dapat memikul pengaruh Gempa.

Pasal 54

Dalam perencanaan struktur gedung terhadap pengaruh Gempa pengaruh peretakan beton pada unsur-unsur struktur dari

beton bertulang, beton pratekan dan baja komposit harus diperhitungkan terhadap kekuatannya, untuk itu momen inersia penampang unsur struktur dapat ditentukan sebesar momen inersia penampang utuh dikalikan dengan suatu persentase efektifitas penampang.

Pasal 55

Ruang lingkup pengamanan pengaruh gempa pada unsur sekunder, unsur arsitektur dan instalasi mesin dan listrik. Unsur sekunder, arsitektur dan instalasi mesin dan listrik harus diamankan terhadap pengaruh gempa karena unsur-unsur tersebut dapat menimbulkan bahaya pada manusia jika mengalami kegagalan, begitupun dengan benda-benda lain yang bukan merupakan bagian dari unsur-unsur tersebut harus dapat diamankan dari pengaruh gempa.

Bagian Kelima

Persyaratan Pendirian Bangun-bangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 56

- | | | | |
|--|-----------------------------------|-------------------------|--------------------|
| (1) Bangun-bangunan pertandaan atau bangunan gedung atau telekomunikasi. | berfungsi sebagai bangunan menara | sebagai bangunan menara | bangunan pelengkap |
| (2) Dalam membangun bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus terlebih dahulu mendapatkan IMB. | bangun-bangunan | berupa | |

Pasal 57

- (1) Bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56, harus dapat mendukung citra dan suasana perkotaan yang asri, indah, tertib, nyaman, dan aman.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak boleh merusak karakter lingkungan, keserasian lingkungan dan kelestarian lingkungan.

Pasal 58

- (1) Bangunan pertandaan dapat ditempatkan pada bangunan, di dalam pekarangan, ruang umum, dan jembatan penyeberangan.
- (2) Penempatan bangunan pertandaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disesuaikan dengan

titik-titik tempat/lokasi pertandaan yang ditetapkan dengan keputusan Pejabat yang berwenang.

Pasal 59

Bangunan pertandaan harus memenuhi persyaratan struktur yang kuat dan aman serta tidak membahayakan lingkungan dan keselamatan umum.

BAB V PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 60

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi bangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. pem-
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara wajib memenuhi persyaratan bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.

Bagian Kedua

Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 61

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi serta pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung tanpa menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, prosedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap perkembangan arsitektur, ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (5) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis
Pasal 62

- (1) Perencanaan teknis harus dilakukan oleh tenaga ahli/berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri dari rencana-rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrikal, pertamanan, tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana, gambar detail pelaksanaan, rencana kerja dan syarat-syarat administratif, syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan, dan/atau laporan perencanaan.
- (4) Gambar rencana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit terdiri dari:
 - a. gambar site plan (tata letak bangunan dan tanaman);
 - b. gambar rancangan arsitektur;
 - c. gambar dan perhitungan struktur;
 - d. gambar dan perhitungan instalasi dan perlengkapan bangunan; dan
 - e. gambar dan perhitungan lain yang ditetapkan.

Paragraf 3
Pelaksanaan Konstruksi
Pasal 63

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh dinas kecuali untuk bangunan gedung umum dan gedung fungsi khusus.
- (3) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dapat berupa pembangunan bangunan gedung baru, perbaikan, penambahan, perubahan dan/atau pemugaran bangunan gedung dan/atau instalasi, dan/atau perlengkapan bangunan gedung.

Pasal 64

Per s ya ra ta n pe la ksa na an k o nst ruk si ban gu na n
ged ung sec ar a t ek nis h aru s s es u ai den ga n p er atu ra n

per und an g - und an gan .

Paragraf 4
Pengawasan Konstruksi
Pasal 65

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung merupakan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung, dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, terhadap IMB gedung yang telah diberikan.

Pasal 66

Persyaratan dan tata cara pengawasan konstruksi diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.

Bagian Ketiga
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 67

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Gubernur/Bupati/Walikota sesuai kewenangannya.
- (2) Masa kerja tim ahli sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) adalah 1 (satu) tahun, kecuali masa kerja Tim Ahli Bangunan Gedung fungsi khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Keanggotaan tim ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat ad hoc, independen, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan tim ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi

- pemerintah yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis di bidang bangunan gedung.
- (5) Rekrutmen keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dilakukan secara terbuka/transparan, dengan mengutamakan tenaga ahli setempat.

Pasal 68

- (1) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan perizinan.
- (2) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung berupa hasil pengkajian objektif terhadap pemenuhan persyaratan teknis yang mempertimbangkan unsur klarifikasi dari bangunan gedung termasuk pertimbangan aspek ekonomi, sosial dan budaya.

Bagian Keempat

Pemanfaatan

Paragraf 1

Umum

Pasal 69

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standar nasional yang berlaku.

Paragraf 2

SLF Bangunan Gedung

Pasal 70

- (1) Dinas menerbitkan SLF terhadap bangunan gedung yang telah selesai dibangun dan telah memenuhi persyaratan kelaikan fungsi berdasarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 sebagai syarat untuk dapat dimanfaatkan.
- (2) Pemberian SLF bangunan gedung dilakukan dengan mengikuti prinsip-prinsip pelayanan prima dan tanpa dipungut biaya.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku selama 20 tahun untuk rumah tinggal tunggal dan rumah

tinggal deret, serta berlaku 5 tahun untuk bangunan gedung lainnya.

- (4) Prosedur dan tata cara penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Gubernur.

Paragraf 3
Pemeliharaan Bangunan Gedung
Pasal 71

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF yang ditetapkan oleh pemerintah daerah.
- (4) Dalam hal pemeliharaan menggunakan penyedia jasa pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka pengadaan jasa pemeliharaan bangunan gedung dilakukan melalui pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemeliharaan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur.

Paragraf 4
Perawatan Bangunan Gedung
Pasal 72

- (1) Perawatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa perawatan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hubungan kerja antara penyedia jasa perawatan bangunan gedung dan pemilik atau pengguna bangunan gedung harus dilaksanakan berdasarkan ikatan kerja yang dituangkan dalam perjanjian tertulis sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Kegiatan perawatan bangunan gedung sebagaimana

- dimaksud pada ayat (1) meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung.
- (4) Rencana teknis perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun oleh penyedia jasa perawatan bangunan gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan bangunan gedung.
 - (5) Perbaikan dan/atau penggantian dalam kegiatan perawatan bangunan gedung dengan tingkat kerusakan sedang dan berat dilakukan setelah dokumen rencana teknis perawatan bangunan gedung disetujui oleh Dinas teknis.
 - (6) Persetujuan rencana teknis perawatan bangunan gedung tertentu dan yang memiliki kompleksitas teknis tinggi dilakukan setelah mendapat pertimbangan Tim Ahli Bangunan Gedung.
 - (7) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara perawatan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Gubernur.

Pasal 73

Kegiatan pelaksanaan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3).

Paragraf 5

Pemeriksaan Secara Berkala

Bangunan Gedung

Pasal 74

- (1) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemeriksaan secara berkala bangunan gedung dilakukan untuk seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana dalam rangka pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung, guna memperoleh perpanjangan sertifikat laik fungsi.

Paragraf 6

Pengawasan Pemanfaatan

Bangunan Gedung

Pasal 75

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan bangunan gedung dilakukan pada saat pengajuan perpanjangan SLF dan/atau adanya laporan dari masyarakat.
- (2) Dinas dapat melakukan pengawasan terhadap bangunan gedung yang memiliki indikasi perubahan fungsi dan/atau bangunan gedung yang membahayakan lingkungan.

Bagian Kelima

Pelestarian

Paragraf 1

Umum

Pasal 76

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang harus dilaksanakan secara tertib administrasi dan dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pelestarian, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh pemerintah daerah dan/atau pemerintah dengan memperhatikan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kegiatan perbaikan, pemugaran, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (5) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2
 Penetapan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung
 yang Dilindungi dan Dilestarikan
 Pasal 77

Bangunan gedung dan lingkungannya sebagai benda cagar budaya yang dilindungi dan dilestarikan merupakan bangunan gedung berumur paling sedikit 50 tahun, atau mewakili masa gaya sekurang-kurangnya 50 tahun, serta dianggap mempunyai nilai penting sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan termasuk nilai arsitektur dan teknologinya.

Pasal 78

- (1) Penetapan dan pemanfaatan Bangunan Gedung yang Dilindungi dan Dilestarikan sebagai mana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh Gubernur dan Bupati.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan dan tata cara penetapan dan pemanfaatan bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan diatur dalam Peraturan Gubernur.

Bagian Keenam
 Pembongkaran
 Paragraf 1
 Umum
 Pasal 79

- (1) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran dan pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan faktor keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.

BAB VI
 PERAN MASYARAKAT
 Bagian Kesatu
 Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 80

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban,

- baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.

Pasal 81

Pemerintah daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (3), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 82

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

Bagian Kedua Pelaksanaan Gugatan Perwakilan Pasal 83

Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 84

Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan

adalah:

- a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau
- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya penyelenggaraan bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VII
S I S T E M I N F O R M A S I D A N D A T A
Pasal 85

Pemerintah Provinsi dapat mengembangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan dalam suatu sistem database dan sistem informasi yang efektif, transparan, dan akuntabel.

Pasal 86

- (1) Pemerintah Provinsi mengelola data dan informasi mengenai penyelenggaraan bangunan gedung dan bangunan.
- (2) Pemerintah Provinsi menyusun dan mengem -
bangkan sistem informasi dan data penyelenggaraan bangunan gedung serta menyelenggarakan pengumpulan, pengolahan, analisis, penyimpanan, penyajian, dan penyebaran data mengenai.
 - a. rencana tata ruang dan bangunan;
 - b. penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
 - c. S L F ;
 - d. p e n e t a p a n bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan.

BAB VIII
K E T E N T U A N P E N U T U P
Pasal 87

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Provinsi Sumatera Selatan.

Ditetapkan di Palembang
pada tanggal 19 Nopember 2013

GU B E R N U R S U M A T E R A S E L A T A N

dto

H. ALEX NOERDIN

Diundangkan di Palembang
pada tanggal 19 Nopember 2013

S E K R E T A R I S D A E R A H P R O V I N S I
S U M A T E R A S E L A T A N ,

dto

MUKTI SULAIMAN

L E M B A R A N D A E R A H P R O V I N S I S U M A T E R A S E L A T A N
T A H U N 2 0 1 3 N O M O R 8