

PENJELASAN

RANCANGAN PERATURAN DAERAH
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG



ΔΙΑΘΥΚΑΝ ΟΛΕΗ :



PEMERINTAH DAERAH KOTA CIREBON
DINAS PEKERJAAN UMUM DAN TATA RUANG

Jl. Terusan Pemuda No. 01 Telp. 484015 – 484070 Kode Pos 45132 Cirebon

KATA PENGANTAR

Puji syukur ke hadirat Tuhan Yang Maha Esa, karena berkat rahmat, hidayah, dan karunia-Nya kami dapat menyelesaikan dokumen penjelasan Raperda sebagai salah satu syarat kelengkapan pengajuan draft Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) yang diusulkan oleh Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang Kota Cirebon.

Peraturan Daerah (Perda) tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) merupakan instrumen penting untuk mengendalikan penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah. Perda PBG menjadi sangat penting karena pengaturan yang dimuat mengakomodasi berbagai hal yang bersifat administratif dan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di Indonesia serta dilengkapi dengan muatan lokal yang spesifik untuk setiap daerah.

Perda PBG perlu dibuat sebagai peraturan yang bersifat operasional di setiap daerah, sebagaimana diamanahkan dalam Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja. Di dalam penjelasan umum UU-BG paragraf terakhir berbunyi: “... *Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini*”.

Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dikenal dengan istilah PP Bangunan Gedung), adapun untuk melengkapi muatan lokal yang spesifik maka setiap daerah sangat ditekankan untuk membuat peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung di masing-masing daerah dengan tetap mengacu pada ketentuan perundang-undangan yang lebih tinggi di atasnya.

Dokumen penjelasan ini merupakan gambaran umum secara akademis dari draft rancangan peraturan daerah yang secara formal disusun identik sebagaimana halnya penyusunan sebuah Naskah Akademik. Kami berharap kiranya dapat bermanfaat bagi proses penyusunan Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung (PBG) dan pada akhirnya dapat berkontribusi penting dalam proses percepatan penyelesaian Perda PBG di Kota Cirebon. Kami mengucapkan terima kasih yang sebesar-besarnya atas berbagai kontribusi, masukan, kritik dan saran yang telah diberikan oleh berbagai pihak dalam proses penyusunan dokumen penjelasan Raperda PBG ini. Adapun apabila ditemukan kesalahan serta ketidaksempurnaan yang ada karena keterbatasan ilmu dan pengalaman kami, maka kami mohon maaf yang sebesar-besarnya dan kami sangat terbuka terhadap kritik dan saran yang membangun untuk perbaikan kedepannya.

Cirebon, Januari 2022
Kepala Dinas PUTR Kota Cirebon,

SYARONI, ATD, MT.
Pembina Tk. I
NIP. 19700208 199301 1 002

DAFTAR ISI

	Hal.
KATA PENGANTAR	i
DAFTAR ISI	ii
BAB I PENDAHULUAN	1
A. LATAR BELAKANG	1
B. IDENTIFIKASI MASALAH	5
C. TUJUAN DAN KEGUNAAN	8
D. METODE	8
BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS	10
A. KAJIAN TEORETIS	10
B. ASAS-ASAS YANG MENDASARI PENYUSUNAN NORMA	16
C. PRAKTIK PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA CIREBON	22
D. IMPLIKASI PENERAPAN PERDA PENYELENGGARA- AN BANGUNAN GEDUNG TERHADAP ASPEK KEHIDUPAN MASYARAKAT DAN DAMPAKNYA TERHADAP BEBAN KEUANGAN DAERAH	43
BAB III EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG- UNDANGAN TERKAIT	46
A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT ATRIBUSI	52
B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT DELEGASI	53
C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT TEKNIS PEMBENTUKANNYA	54
D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	57
BAB IV LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS ...	60
A. LANDASAN FILOSOFIS	60
B. LANDASAN SOSIOLOGIS	61
C. LANDASAN YURIDIS	62
BAB V JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LING- KUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH	64
A. SASARAN YANG AKAN DIWUJUDKAN OLEH PERDA TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	64
B. JANGKAUAN DAN ARAH PENGATURAN	64

C.	RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERDA TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG	64
BAB VI	PENUTUP	72
A.	SIMPULAN	72
B.	SARAN	73
DAFTAR PUSTAKA	76
LAMPIRAN : DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH		

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Mengacu pada Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan No. 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Peraturan Daerah (Perda) merupakan bagian integral dari keseluruhan peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam Pasal 1 butir 7 dan butir 8 pada intinya dikatakan bahwa Perda baik Perda Provinsi maupun Perda Kabupaten/Kota adalah peraturan perundang-undangan yang dibentuk oleh Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dengan persetujuan Kepala Daerah (Gubernur/Bupati/Walikota). Dalam konteks demikian, berarti Perda merupakan salah satu jenis produk hukum daerah, di samping jenis produk hukum daerah yang lain, yang dalam Pasal 2 Peraturan Menteri Dalam Negeri No. 15 Tahun 2006 tentang Jenis dan Bentuk Produk Hukum Daerah, disebutkan meliputi lima jenis, yaitu: (1) Peraturan Daerah; (2) Peraturan Kepala Daerah; (3) Peraturan Bersama Kepala Daerah; (4) Keputusan Kepala daerah; dan (5) Instruksi Kepala Daerah.

Sebagai produk hukum daerah, dari sisi sifatnya, Peraturan Daerah (Perda) merupakan produk hukum yang bersifat pengaturan. Sedangkan dari sisi materi muatannya, Perda merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur seluruh materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan, dan menampung kondisi khusus daerah serta penjabaran lebih lanjut dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi. Sehubungan dengan itu, maka substansi Perda dilarang bertentangan dengan kepentingan umum, peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dan peraturan daerah lain.

Karena itu, melalui Perda, penyelenggaraan pemerintahan dalam kerangka otonomi daerah diharapkan melahirkan aturan-aturan yang dapat menunjang pembangunan daerah ke arah yang lebih maju, guna mencapai keadilan dan kesejahteraan masyarakat daerah yang bersangkutan. Namun kenyataannya, banyak Perda yang belum mampu memfasilitasi proses pembangunan demi kemajuan daerah tersebut. Bahkan tidak sedikit di antaranya yang dibatalkan karena dianggap bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi, dapat menimbulkan biaya ekonomi tinggi, dan kontraproduktif pada tujuan pembangunan daerah. Kenyataan ini terjadi antara lain karena para perancang Perda terutama pada dinas teknis maupun biro/bagian hukum Pemerintah Daerah belum mampu menterjemahkan kebijakan-kebijakan pemerintah yang telah disusun ke dalam Perda yang dapat diterapkan secara efektif.

Kegagalan ini pada umumnya disebabkan karena sangat sedikit dari perancang Perda yang memiliki pemahaman atas teori, metodologi dan teknik perancangan perundang-undangan secara memadai, sehingga seringkali perancangan Perda tidak disusun atas dasar pemikiran yang logis dan berdasarkan fakta yang ada dalam masyarakat. Akibatnya, tidak

mengherankan apabila perancangan Perda seringkali dilakukan dengan cara sekedar menyadur peraturan peraturan perundang-undangan negara/ daerah lain, atau sekedar mengkriminalisasi perilaku yang tidak diinginkan, ataupun sekedar melakukan kompromi-kompromi atas berbagai keinginan dari berbagai kelompok kepentingan yang dominan di masyarakat.

Kunci penting dalam membuat Perda yang baik yang didasarkan pada pemahaman teori, metodologi, serta teknik perancangan yang memadai, adalah melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Perda. Melalui pengakajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Perda dengan mendasarkan pada teori dan metodologi inilah yang dapat memberikan sumbangan berarti pada terbentuknya Perda yang baik dan dapat diterapkan secara efektif. Karena itu, penyusunan Naskah Akademik adalah merupakan suatu keniscayaan dalam setiap pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk Perda.

Naskah Akademik adalah naskah awal yang memuat gagasan-gagasan pengaturan dan materi muatan perundang-undangan bidang tertentu (Harry Alexander, 2004). Dengan definisi seperti itu, maka menurut Harry Alexander (2004), kedudukan dan fungsi Naskah Akademik adalah sebagai :

- a. Bahan awal yang memuat gagasan-gagasan tentang urgensi, pendekatan, luas lingkup dan materi muatan suatu peraturan perundang-undangan;
- b. Bahan pertimbangan yang dipergunakan dalam permohonan izin prakarsa penyusunan rancangan peraturan perundang-undangan kepada pejabat yang berwenang;
- c. Bahan dasar bagi penyusunan peraturan perundang-undangan.

Sementara itu, menurut Jazim Hamidi (2004), Naskah Akademik ialah naskah/uraian yang berisi penjelasan tentang :

- a. perlunya sebuah peraturan harus dibuat;
- b. tujuan dan kegunaan dari peraturan yang akan dibuat;
- c. materi-materi yang harus diatur dalam peraturan tersebut; dan
- d. aspek-aspek teknis penyusunan.

Adapun Sony Maulana S. (2005), yang mempergunakan istilah “rancangan akademik, menjelaskan bahwa setidaknya terdapat 3 (tiga) fungsi dari rancangan akademik, yaitu :

- a. Menginformasikan bahwa perancang telah mempertimbangkan berbagai fakta dalam penulisan rancangan peraturan perundang-undangan;
- b. Memastikan bahwa perancang telah menyusun fakta-fakta tersebut secara logis; dan
- c. Menjamin bahwa rancangan peraturan perundang-undangan lahir dari proses pengambilan keputusan yang berdasarkan logika dan fakta.

Dalam perspektif peraturan perundang-undangan, peristilahan “Naskah Akademik” bukan merupakan hal baru dalam perbincangan terkait dengan pembentukan sebuah peraturan perundang-undangan di Indonesia. Dalam Surat Keputusan Kepala Badan Pembinaan Hukum Nasional (BPHN)

No. G-159.PR.09.10 Tahun 1994 dijelaskan bahwa Naskah Akademik memuat gagasan pengaturan suatu materi perundang-undangan (materi hukum) bidang tertentu yang telah ditinjau secara holistik-futuristik dan dari berbagai aspek ilmu, dilengkapi dengan referensi yang memuat urgensi, konsepsi, landasan, alas hukum dan prinsip-prinsip yang digunakan serta pemikiran tentang norma-norma yang telah dituangkan ke dalam bentuk pasal-pasal dengan mengajukan beberapa alternatif, yang disajikan dalam bentuk uraian yang sistematis dan dapat dipertanggungjawabkan secara ilmu hukum dan sesuai dengan politik hukum yang telah digariskan.

Dalam Keputusan Presiden No. 188 tahun 1998 tentang Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-undang, ditemukan penyebutan yang agak berbeda, yaitu “rancangan akademik”. Dalam Pasal 3 ayat (1) Keppres tersebut ditegaskan bahwa Menteri atau Pimpinan Lembaga pemrakarsa penyusunan rancangan undang-undang dapat pula terlebih dahulu menyusun rancangan akademik mengenai rancangan undang-undang yang akan disusun. Sementara itu Dalam Undang-undang No. 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan perundang-undangan, justru tidak ditemukan dan tidak diatur secara eksplisit mengenai Naskah Akademik sebelum penyusunan suatu peraturan perundang-undangan. Pelembagaan Naskah Akademik baru muncul secara tegas melalui Peraturan Presiden No. 68 tahun 2005 tentang Tata Cara Mempersiapkan Rancangan Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang, Rancangan Peraturan Pemerintah, dan Rancangan Peraturan Presiden. Dalam Pasal 1 butir 7 Perpres tersebut dinyatakan bahwa Naskah Akademik adalah naskah yang dapat dipertanggungjawabkan secara ilmiah mengenai konsepsi yang berisi latar belakang, tujuan penyusunan, sasaran yang ingin diwujudkan, lingkup, jangkauan, obyek, atau arah pengaturan rancangan undang-undang”.

Dari uraian di atas dapat disimpulkan bahwa Naskah Akademik merupakan bagian yang tidak dapat dipisahkan dari penyusunan sebuah rancangan produk peraturan perundang-undangan, termasuk Perda. Hal ini karena di dalam Naskah Akademik dimuat gagasan-gagasan pengaturan serta materi muatan peraturan bidang tertentu yang telah ditinjau secara sistemik holistik dan futuristik dari berbagai aspek ilmu. Mengingat begitu pentingnya keberadaan Naskah Akademik dalam penyusunan rancangan suatu peraturan perundang-undangan, maka demi keseragaman format, pola, sistematika, dan mekanisme penyusunan Naskah Akademik, ditetapkanlah Peraturan Menteri Hukum dan HAM Nomor M.HH-01.PP.01.01 TAHUN 2008 tentang Pedoman Penyusunan Naskah Akademik Rancangan Peraturan Perundang-undangan. Perintah secara tegas perlunya dibuat Naskah Akademik, kini dapat dilihat dalam Undang-Undang No. 27 Tahun 2009 tentang MPR, DPR, DPD, dan DPRD. Dalam Pasal 142 ayat (2) undang-undang tersebut dinyatakan bahwa RUU yang berasal dari DPR, Presiden, atau DPD disertai penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik. Sementara itu, perintah penyusunan Naskah Akademik bagi sebuah Rancangan Peraturan Daerah (Raperda) ditemukan dalam Peraturan Pemerintah No. 16 Tahun 2010 tentang Pedoman Penyusunan Tata Tertib DPRD. Pasal Pasal 81 ayat (2) PP tersebut menegaskan bahwa Raperda yang berasal dari DPRD atau kepala daerah disertai penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.

Terakhir, dengan terbitnya Undang-Undang Nomor. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana telah diubah dengan No. 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-undang No. 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, Pasal 56 ayat (2) jo. Pasal 63 undang-undang tersebut menegaskan bahwa Rancangan Peraturan Daerah Provinsi/Kabupaten/Kota disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau Naskah Akademik.

Melihat semakin berkembang dan cepatnya dinamika kehidupan sosial masyarakat yang membutuhkan pengaturan hukum, maka penyusunan Naskah Akademik sebagai langkah awal pembentukan peraturan perundang-undangan nampaknya menjadi semakin penting dilakukan. Demikian juga dengan rencana pembentukan Perda yang akan mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon, juga memerlukan pengkajian yang mendalam baik dari aspek teori, metodologi, serta teknik perancangannya. Melalui pembuatan naskah akademik tersebut diharapkan akan melahirkan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tidak hanya baik dari aspek normatifnya, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, serta aspirasi masyarakat Kota Cirebon. Artinya, hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, baik aspek filosofis, yuridis, sosiologis, maupun ekologisnya dapat dikaji dengan baik. Ada beberapa alasan yang mendukung perlu disusunnya sebuah Naskah Akademik bagi pembentukan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon, yaitu:

Pertama, melalui Naskah Akademik yang disusun secara holistik, komprehensif, dan futuristik, maka berbagai faktor terkait dengan keberadaan, kualitas, dan karakteristik bangunan gedung dapat dikaji baik dalam konteks normatif, terkait dengan sistem hukum nasional, maupun dalam konteks sosiologis, yang berkerkaitan dengan kehidupan masyarakat. Sehingga Naskah Akademik diperlukan agar peraturan perundang-undangan yang dihasilkan akan sesuai dengan sistem hukum nasional dan selaras dengan kebutuhan kehidupan sosial masyarakat Kota Cirebon.

Kedua, mekanisme dalam penyusunan Naskah Akademik Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan media nyata bagi peran serta masyarakat Kota Cirebon dalam proses pembentukan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Hal ini merupakan keuntungan tersendiri, karena keterlibatan masyarakat dalam proses pembentukan Perda ini akan berdampak pada terakomodasinya aspirasi-aspirasi masyarakat dalam Perda tersebut.

Ketiga, melalui Naskah Akademik, dapat diketahui secara pasti mengapa perlu dibuat Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan apakah Perda tersebut memang diperlukan oleh masyarakat Kota Cirebon. Hal ini karena dalam Naskah Akademik akan dipaparkan alasan-alasan, fakta-fakta atau latar belakang tentang hal-hal yang mendorong disusunnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara komprehensif, baik dari aspek idiologis, politis, budaya, sosial, ekonomi, maupun hankam.

Keempat, melalui Naskah Akademik Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung, para pengambil keputusan akan lebih mudah untuk melihat tingkat kebutuhan masyarakat akan sebuah peraturan, sehingga Perda yang yang dibuat dapat tepat guna dan tepat sasaran. Berbagai tinjauan

yang dipaparkan dalam naskah Akademik, baik tinjauan filosofis, yuridis, maupun sosiologi, dan politis, akan memudahkan untuk melihat tingkat kebutuhan tersebut.

Kelima, dengan adanya Naskah Akademik, maka pembahasan Raperda Penyelenggaraan Bangunan Gedung menjadi lebih cepat dan mudah, karena didalamnya sudah dikaji mengenai gambaran umum materi dan ruang lingkup Perda yang akan dibuat.

Keenam, melalui Naskah Akademik yang proses pembuatannya dilakukan secara rasional, obyektif, dan ilmiah, maka kebutuhan dan harapan masyarakat akan menjiwai perda tersebut.

B. Identifikasi Masalah

Tujuan penyelenggaraan pemerintahan negara dalam sebuah negara kesejahteraan (*welfare state*) adalah untuk mencapai kesejahteraan warganya. Demikianlah yang ditegaskan dalam alinea IV Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 (UUD 1945), di mana salah satu tujuan Negara Indonesia adalah memajukan kesejahteraan umum. Sehubungan dengan itu, maka kesejahteraan merupakan hak asasi manusia yang dalam konteks relasi *state-society*, adalah merupakan kewajiban negara untuk menghormati, menjunjung tinggi, memenuhi, dan melindunginya. Pasal 28 H UUD 1945 secara jelas menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup sejahtera lahir dan batin, bertempat tinggal, dan mendapatkan lingkungan hidup yang baik dan sehat serta berhak memperoleh pelayanan kesehatan. Lebih lanjut dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia, hak atas kesejahteraan dan hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat terumuskan dalam Pasal 9 ayat (2) yang menegaskan bahwa setiap orang berhak hidup tenteram, aman, damai, dan bahagia, sejahtera lahir dan batin.

Pencapaian kesejahteraan manusia mempersyaratkan terpenuhinya kebutuhan manusia baik kebutuhan primer, sekunder, maupun tersier. Secara umum, dapat dikatakan bahwa kebutuhan manusia yang bersifat primer meliputi kebutuhan akan pangan, papan, dan sandang. Kebutuhan akan ketiga hal ini merupakan kebutuhan yang bersifat mendasar, sehingga harus dipenuhi agar manusia dapat hidup dan mempertahankan kehidupannya secara beradab dan bermartabat. Tempat tinggal (papan), sebagai salah satu kebutuhan manusia yang bersifat mendasar, dalam Undang-Undang No. 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia terumuskan sebagai hak yang tertuang dalam Pasal 40, yang menyatakan bahwa setiap orang berhak untuk bertempat tinggal serta berkehidupan yang layak. Pemenuhan kebutuhan tersebut dalam konteks penyelenggaraan negara adalah melalui apa yang disebut dengan pembangunan nasional. Secara konseptual, pembangunan nasional pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan

batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila.

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis tidak hanya dalam konteks pemenuhan kebutuhan dasar manusia, tetapi juga karena bangunan gedung mempunyai peran dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Strategisnya peranan bangunan gedung tersebut, ternyata tidak sejalan dengan realitas empirik bangunan gedung yang baik dari aspek tempat keberadaan maupun kualitas bangunan gedung masih menunjukkan banyak permasalahan. Permasalahan tersebut menyangkut baik pada aspek keberadaan/lokasi bangunan gedung, yang dalam banyak kejadian menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan Rencana Tata Ruang yang telah ditetapkan. Karena itu, maka tidak heran ketika kasus-kasus pembongkaran dan/atau penggusuran marak di mana-mana, terutama di daerah perkotaan. Persoalan lain terkait dengan bangunan gedung berkaitan dengan kualitas dan standar keamanan bangunan gedung. Banyak sekali bangunan gedung yang didirikan tanpa memperhatikan kualitas dan standar keamanan. Kasus-kasus ambruknya bangunan gedung, roboh dan rusaknya bangunan gedung akibat bencana alam, baik berupa gempa maupun banjir, seringkali terjadi. Salah satu aspek yang menjadi sumber berbagai persoalan tersebut antara lain karena persoalan legalitas bangunan gedung yang terkait dengan perizinan pendiriannya. Melalui proses pemberian izin tersebut seharusnya berbagai persoalan bangunan gedung sebagaimana dicontohkan di atas tidak perlu terjadi, karena mekanisme pemberian izin di dalamnya seharusnya mempersyaratkan pengecekan kebenaran baik dari segi tata ruang, kepemilikan/penguasaan tanah, serta kualitas bangunannya. Namun demikian, yang terjadi adalah masih banyak bangunan gedung yang berdiri tanpa dilengkapi dengan izin.

Gambaran di atas memberikan pemahaman bahwa penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Sehubungan dengan itu, maka telah ditetapkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, yang merupakan perangkat hukum yang dapat digunakan sebagai landasan bagi aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung baik oleh negara maupun oleh masyarakat. Sebagai pelaksanaan undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (dikenal dengan istilah PP Bangunan Gedung).

Menurut Pasal 3 UU Bangunan Gedung, pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung ditujukan untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;

3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Agar tujuan sebagaimana tertuang dalam Pasal 3 tersebut dapat tercapai, maka menurut Pasal 7 ayat (1) UU Bangunan Gedung, Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung. Persyaratan administratif bangunan gedung meliputi persyaratan status hak atas tanah, status kepemilikan bangunan gedung, dan izin mendirikan bangunan dan persyaratan teknis bangunan gedung meliputi persyaratan tata bangunan dan persyaratan keandalan bangunan gedung.

Konsekuensi dari diberikannya otonomi kepada daerah berdasarkan Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, maka Pemerintah Daerah juga harus menyelenggarakan bangunan gedung di daerah yang menjadi kewenangannya. Dalam UU Bangunan Gedung maupun dalam PP Bangunan Gedung terdapat banyak sekali kewajiban-kewajiban yang dibebankan kepada Pemerintah Daerah dalam kaitannya dengan bangunan gedung. Kewajiban-kewajiban tersebut antara lain meliputi penetapan fungsi bangunan termasuk penetapan perubahan fungsinya, pendataan bangunan gedung, penetapan persyaratan tata bangunan, penyediaan dan pemberian informasi secara terbuka tentang persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya, penetapan bangunan gedung yang dapat dibongkar, pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, dan sebagainya.

Sehubungan dengan dimilikinya kewenangan penyelenggaraan bangunan gedung dan berbagai kewajiban sebagaimana telah dicontohkan di atas, maka penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah harus merujuk pada peraturan perundang-undangan tingkat pusat. Di samping itu, agar penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi lokal, maka keberadaan Perda yang mengatur bangunan gedung menjadi penting untuk diupayakan. Dengan demikian, melalui Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon, maka penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Cirebon akan mempunyai dasar hukum yang tidak saja sejalan dengan peraturan perundang-undangan di pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kota Cirebon. Melalui Perda inilah Pemerintah Daerah Kota Cirebon akan mempunyai landasan hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan masyarakat Kota Cirebon akan mempunyai rujukan dalam mendirikan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan baik administratif maupun teknis.

Dengan arah pengaturan sebagaimana disebutkan di atas, maka ruang lingkup pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon akan meliputi materi pengaturan yang masuk dalam kegiatan Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Apabila mengacu pada pengertian penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana tertuang dalam Pasal 1

angka 2 UU Bangunan Gedung, maka ruang lingkup pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon akan meliputi kegiatan pembangunan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran. Dengan ruang lingkup pengaturan seperti itu, maka sasaran yang hendak dicapai melalui Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini adalah agar terwujud bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib sehingga menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Cirebon.

C. Tujuan dan Kegunaan

Kegiatan penyusunan Naskah Akademik sesuai dengan ruang lingkup dan identifikasi masalah sebagaimana yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik ini dirumuskan sebagai berikut:

C.1. Tujuan

Disusunnya Naskah Akademik untuk rancangan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditujukan untuk :

- a. Menggali dasar-dasar teoretik, yuridis, dan sosiologis untuk memberikan argumentasi akademik tentang urgensi pembentukan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon, sehingga dapat menjadi landasan ilmiah bagi penyusunan rancangan peraturan daerah tersebut;
- b. Memberikan arah dan menetapkan ruang lingkup bagi penyusunan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon;
- c. Menyerap aspirasi masyarakat tentang substansi rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon.

C.2. Kegunaan

Kegunaan Naskah Akademik untuk rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon adalah:

- a. Sebagai bahan masukan bagi pembuatan rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon;
- b. Sebagai bahan awal bagi pihak-pihak yang berkepentingan agar dapat memberikan masukan bagi terbentuknya Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon.

D. Metode

Penyusunan Naskah Akademik untuk Rancangan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini didasarkan pada hasil penelitian yang telah dilakukan. Penelitian tersebut dilakukan dengan menggunakan metode pendekatan *socio legal research*. Melalui pendekatan ini, pengkajian hukum ditujukan terhadap dua obyek, yaitu obyek legal yang berupa peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan dan obyek realitas sosial yang berupa kebutuhan dan aspirasi masyarakat akan peraturan daerah terkait dengan penetapan penyelenggaraan bangunan gedung.

Data yang terkait dengan peraturan perundang-undangan dan/atau kebijakan didapatkan melalui studi pustaka terhadap :

- a. peraturan perundang-undangan baik di tingkat pusat maupun di tingkat daerah di bidang kewenangan pemerintahan daerah, kelembagaan perangkat daerah, penataan ruang, hak asasi manusia, lingkungan hidup dan penyelenggaraan bangunan gedung, serta peraturan perundang-undangan yang relevan lainnya;
- b. kebijakan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, baik yang ditetapkan oleh pemerintah pusat maupun oleh Pemerintah Daerah Kota Cirebon.

Sementara itu, data yang terkait dengan realitas sosial yang berupa kebutuhan dan aspirasi masyarakat Kota Cirebon akan Perda yang mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung diperoleh melalui :

- a. *Focus group discussion (FGD)* yang melibatkan berbagai stakeholder, baik yang berasal dari unsur pemerintahan, dunia usaha, akademisi, LSM, pers, maupun tokoh masyarakat dan masyarakat pada umumnya. Melalui FGD ini diharapkan ditemukan kecenderungan-kecenderungan dan pola atas suatu isu secara kolektif yang terkait dengan pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung yang menggambarkan apa yang diinginkan oleh masyarakat Kota Cirebon;
- b. Studi pustaka terhadap berbagai hasil penelitian yang relevan dan berbagai literatur-literatur lainnya yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai sumber.

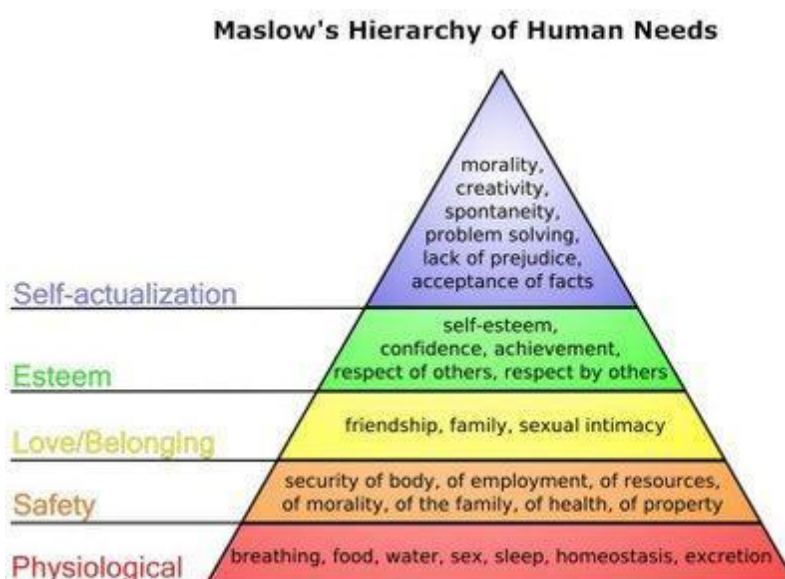
Pengkajian terhadap peraturan perundang-undangan dan kebijakan dilakukan melalui *statute approach* terhadap peraturan-peraturan hukum positif dan dokumen-dokumen hukum yang terkait lainnya. Sementara itu, pengkajian terhadap kebutuhan dan aspirasi masyarakat akan peraturan terkait dengan bangunan gedung dilakukan melalui analisis sosial terhadap pandangan, persepsi, keinginan, dan harapan masyarakat yang terekam dari hasil-hasil penelitian dan hasil-hasil FGD yang telah dilakukan.

Kedua hasil pengkajian tersebut kemudian dianalisis dengan menggunakan metode analisis kualitatif untuk kemudian ditarik simpulannya dan kemudian dideskripsikan untuk menggambarkan adanya kebutuhan dan model pengaturan tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II KAJIAN TEORETIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoretis

Sebagaimana telah diuraikan di bagian Latar Belakang, kebutuhan hidup manusia dapat dikategorikan ke dalam kebutuhan hidup yang bersifat primer, sekunder, maupun tersier. Pemenuhan kebutuhan hidup manusia menjadi prasyarat mutlak agar manusia dapat bertahan hidup dan mengaktualisasikan dirinya dalam kehidupan sosial. Terkait dengan kebutuhan hidup tersebut, Abraham Maslow, dalam salah satu karyanya yang berjudul, “*Theory of Human Motivation*” yang diterbitkan pada tahun 1943 memperkenalkan pemikirannya mengenai motivasi dihubungkan dengan kebutuhan manusia. Ia menjelaskan mengenai hirarki kebutuhan manusia dengan konsep, “Piramid Kebutuhan Maslow”, yang dapat digambarkan sebagai berikut :



Gambar II.1. Piramid Kebutuhan Maslow

Dengan model ini, Maslow menjelaskan bahwa kebutuhan manusia bertingkat, mulai dari kebutuhan mendasar yang harus dipenuhi pada bagian bawah piramid, dan kebutuhan manusia meningkat terus ke atas apabila jenis kebutuhan yang dasar sudah terpenuhi. Mulai dari kebutuhan yang paling dasar adalah kebutuhan fisiologis (*physiological*), kemudian berlanjut ke kebutuhan akan keamanan (*safety*), kebutuhan dicintai (*Love/belonging*), kebutuhan untuk rasa percaya diri (*Esteem*), dan kebutuhan puncak, yaitu aktualisasi diri (*self-actualization*).

1. Kebutuhan fisiologis

Pada dasarnya, manusia harus memenuhi kebutuhan fisiologisnya untuk dapat bertahan hidup. Pada hirarki yang paling bawah ini, manusia harus memenuhi kebutuhan makanan, bertempat tinggal, tidur, minum, seks, dan hal-hal lainnya yang berhubungan dengan fisik badan. Bila kebutuhan dasar ini belum terpenuhi, maka manusia akan mengalami

kesulitan untuk berfungsi secara normal. Misalnya, seseorang mengalami kesulitan untuk mendapatkan makanan, sehingga ia menderita kelaparan, maka ia tidak akan mungkin mampu untuk memikirkan kebutuhan akan keamanannya ataupun kebutuhan aktualisasi diri. Logika sederhananya: bagaimana seseorang dapat memikirkan prestasi atau aktualisasi diri, bila dirinya terus menerus dihantui rasa ketakutan akan kelaparan?

2. Kebutuhan Keamanan (*safety*)

Pada hirarki tingkat kedua, manusia membutuhkan rasa keamanan dalam dirinya. Baik keamanan secara harfiah (keamanan dari perampok, orang jahat, dan lain-lain), maupun keamanan secara finansial ataupun hal lainnya. Dengan memenuhi kebutuhan keamanan tersebut, dapat dipastikan bahwa kebutuhan manusia dapat berlanjut ke tahap berikutnya, yaitu kebutuhan kasih sayang dan sosial.

3. Kebutuhan kasih sayang / sosial (*Love/belonging*)

Setelah memenuhi dua kebutuhan yang bersifat individu, kini manusia menapaki kebutuhan untuk diterima secara sosial. Emosi menjadi “pemain” utama dalam hirarki ketiga ini. Perasaan menyenangkan yang dimiliki pada saat kita memiliki sahabat, seseorang untuk berbagi cerita, hubungan dekat dengan keluarga adalah tujuan utama dari memenuhi kebutuhan sosial ini.

4. Kebutuhan Percaya Diri (*Esteem*)

Semua orang pasti ingin dihormati dan ingin merasa berguna bagi orang lain. Kebutuhan semacam ini tertuang pada hirarki pada tahap keempat dalam piramid Abraham Maslow. Kebutuhan untuk percaya diri ini biasanya muncul setelah ketiga kebutuhan yang lebih mendasar sudah terpenuhi, meskipun tidak menutup kemungkinan bahwa kebutuhan semacam ini dapat muncul tanpa harus memenuhi ketiga kebutuhan yang lebih mendasar.

5. Kebutuhan aktualisasi diri (*self-actualization*)

Umumnya, kebutuhan ini akan muncul bila seseorang merasa seluruh kebutuhan mendasarnya sudah terpenuhi. Pada hirarki ini, biasanya seseorang akan berhadapan dengan ambisi untuk menjadi seseorang memiliki kemampuan lebih. Seperti mengaktualisasikan diri untuk menjadi seorang ahli dalam bidang ilmu tertentu, atau hasrat untuk mengetahui serta memenuhi ketertarikannya akan suatu hal.

Bangunan gedung menurut UU Bangunan Gedung mempunyai beberapa kriteria fungsi, yang meliputi baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus, dan kesemuanya itu berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya. Dengan demikian, bangunan gedung mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Dikaitkan dengan teori yang dikemukakan oleh Maslow sebagaimana telah diuraikan di atas, maka dapat disimpulkan bahwa fungsi bangunan gedung berkaitan erat dengan pemenuhan kebutuhan manusia yang merentang mulai dari kebutuhan fisiologis, keamanan, kasih sayang, percaya diri dan aktualisasi diri.

Kebutuhan hidup manusia tersebut pada dasarnya merupakan hak asasi manusia, yang dalam konteks relasi state-society menjadi kewajiban negara untuk menghormati, memajukan, mewujudkan, dan melindungi hak-hak tersebut. Secara filosofis, HAM adalah hak yang melekat pada manusia karena kodratnya sebagai manusia. Menurut Gunawan Setiardja (1993), hak yang melekat pada kodrat manusia, artinya hak-hak itu tidak lain dari aspek-aspek kodrat manusia atau kemanusiaan sendiri. Kemanusiaan setiap manusia adalah suatu ide yang luhur dari Sang Pencipta yang menghendaki supaya setiap orang berkembang dan mencapai kesempurnaan sebagai manusia.

Konsep tentang HAM telah mengalami perkembangan dari waktu ke waktu. Karel Vasak, seorang ahli hukum Perancis dan bekas penasihat hukum UNESCO membagi perkembangan konsep HAM ke dalam tiga generasi. Generasi pertama, terdiri dari hak-hak sipil dan politik seperti, hak untuk menentukan nasib sendiri, hak untuk hidup, kebebasan dari bentuk-bentuk diskriminasi rasial, kebebasan, kesamaan pribadi, hak mengeluarkan pendapat, hak akan fair trial, hak berserikat dan berkumpul, hak kebebasan bergerak, dan sebagainya. Generasi kedua, terdiri dari hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya, seperti hak atas pekerjaan, hak atas jaminan sosial, hak atas tingkat penghidupan yang layak, hak atas pendidikan, dan sebagainya. Pada tahap ini disahkan dua kovenan internasional yaitu: *International Covenant on Civil and Political Rights* (ICCPR) / Kovenan Internasional tentang Hak-hak Sipil dan Politik dan *International Covenant on Economic, Social, and Cultural Rights* (ICESCR) / Kovenan Internasional tentang Hak-hak Ekonomi, Sosial, dan Budaya pada tahun 1966. Generasi ketiga, adalah hak atas pembangunan (*development*), yang terutama dipengaruhi oleh kepentingan negara-negara Dunia Ketiga. Pada tahap ini disepakati *Declaration on The Rights to Development* (Hak atas Pembangunan) melalui Resolusi Majelis Umum PBB No. 41/128 tanggal 4 Desember 1986.

Ketiga konsep HAM tadi sama-sama melihat HAM dalam perspektif hubungan kekuasaan yang bersifat vertikal, yaitu hubungan antara penguasa (negara) dengan rakyatnya. Karena itu, menurut Jimly Asshiddiqie (2007), diperlukan pula tambahan konsep HAM yang masuk kategori generasi keempat, yaitu konsep HAM yang dilihat dalam perspektif yang bersifat horisontal. Perspektif baru ini sangat penting diperkenalkan mengingat pelanggaran HAM tidak hanya dilakukan oleh negara, tetapi dapat juga dilakukan oleh para pengusaha atau business institutions, kelompok-kelompok, organisasi-organisasi kemasyarakatan, lembaga-lembaga swadaya masyarakat, maupun perorangan.

Secara umum, HAM bersifat *inherent* (secara kodrati melekat pada diri manusia), *universal* (berlaku untuk semua tanpa diskriminasi), *inalienable* (tidak dapat diingkari/dikurangi), *indivisible* (tidak dapat dibagi), dan *interdependent* (saling tergantung) Hak ini sifatnya juga sangat mendasar (fundamental) dalam arti bahwa pelaksanaannya mutlak diperlukan agar manusia dapat berkembang sesuai dengan bakat, cita-cita dan martabatnya. Mengacu pada hal tersebut, berarti hak-hak asasi manusia tidak dapat dicabut, karena apabila dicabut maka manusia akan hilang kemanusiaannya. Karena itu, HAM harus dihormati dipertahankan dan

dilindungi, serta tidak boleh dikurangi atau dirampas oleh siapapun baik negara atau perorangan maupun sekelompok orang.

Terkait dengan kewajiban negara tersebut, maka pertanyaannya adalah bagaimana kewajiban negara dilaksanakan? Apabila dilihat dalam berbagai instrument HAM internasional, nampaknya terdapat sedikit perbedaan antara hak-hak sipil dan politik dengan hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya dalam hal kewajiban pemenuhan HAM oleh negara. Kebanyakan dari hak-hak sipil dan politik lebih menghendaki absensi negara agar hak-hak tersebut dapat terpenuhi dan terlindungi. Artikel 2 ICCPR menyebutkan bahwa kewajiban Negara adalah mengambil langkah-langkah yang diperlukan sesuai proses-proses konstitusionalnya dan dengan ketentuan dalam ICCPR, wajib mengambil tindakan perundang-undangan yang diperlukan untuk memberlakukan hak-hak sipil dan politik. Sedangkan hak-hak sosial, ekonomi, dan budaya, perumusan secara berbeda ditemui dalam ICESCR yang pada prinsipnya tidak mengharuskan implementasi efektif dengan segera dan terkesan lebih bersifat anjuran. Dalam artikel 2 ICESCR ditegaskan bahwa setiap negara peserta kovenan baik sendiri-sendiri maupun secara bekerjasama, secara internasional mengambil langkah-langkah semaksimal mungkin menurut sumber daya yang tersedia dengan maksud semakin meningkatkan pencapaian realisasi sepenuhnya dari hak-hak yang diatur dalam ICESCR.

Permasalahan berikutnya terkait dengan pertanyaan sejauh manakah perwujudan HAM dapat dilakukan, dan bolehkah negara melakukan pembatasan-pembatasan dalam realisasi HAM? Terkait dengan masalah tersebut, dapat dikatakan bahwa pada prinsipnya HAM tidak boleh dibatasi dalam pelaksanaannya. Pembatasan (*derogable*) hanya dimungkinkan dilakukan melalui undang-undang dan hanya demi ketertiban umum/kepentingan umum, kesusilaan, dan moralitas. Namun demikian terhadap jenis- hak-hak tertentu sama sekali tidak dapat dilakukan pembatasan (*non derogable rights*), yaitu terhadap: hak untuk hidup, hak untuk tidak disiksa, hak kebebasan pribadi, pikiran, dan hati nurani, hak beragama, hak untuk tidak diperbudak, hak untuk diakui sebagai pribadi dan persamaan di hadapan hukum, hak untuk tidak dituntut hukum yang berlaku surut.

Perbincangan tentang HAM sebagai nilai-nilai kemanusiaan dalam perspektif Indonesia, tidak dapat dilepaskan dari Pancasila sebagai dasar negara Indonesia yang oleh Soekarno dikatakan sebagai *philosophische grondslag*, dan oleh Ki Hadjar Dewantara (1950) dikatakan sebagai corak atau watak rakyat kita sebagai bangsa. Karena itu, secara filosofis dan sosiologis, Pancasila adalah sumber dari segala sumber hukum di Indonesia, termasuk hukum yang terkait dengan HAM. Sehubungan dengan itu, maka sifat dan hakekat HAM Indonesia adalah HAM yang sejalan dengan nilai-nilai Pancasila yaitu nilai Ketuhanan, kemanusiaan, persatuan, musyawarah mufakat, dan keadilan sosial.

Di atas sudah dijelaskan bahwa persoalan HAM adalah persoalan yang terkait dengan perhubungan antara manusia sebagai individu dengan masyarakatnya dan atau negara. Dalam konteks Pancasila, posisi individu tidak dapat dilepaskan dari individu lainnya dan juga masyarakatnya sebagai satu kesatuan sosial karena individu hanya akan berarti apabila dia berada dalam masyarakat. Karena itu hak yang dimiliki oleh individu

haruslah diselaraskan dengan kepentingan individu lain dan masyarakat yang juga secara kolektif mempunyai hak-hak tertentu. Dalam kerangka ini, maka batasan HAM adalah hak orang lain dan hak masyarakat sebagai kolektivitas yang wajib dihormati. Dikaitkan dengan hal ini, maka hak dan kebebasan yang dimiliki oleh individu akan selalu diimbangi dengan kewajiban yang harus ditunaikannya baik terhadap orang lain maupun masyarakatnya sebagai kesatuan kolektif. Singkatnya, HAM tidaklah dapat dipisahkan dari kewajiban.

Dikaitkan dengan konsep HAM sebagaimana dijelaskan di atas, maka kebutuhan-kebutuhan manusia yang pemenuhannya melalui atau berhubungan dengan keberadaan sebuah bangunan gedung, adalah juga merupakan hak asasi manusia. Hak-hak tersebut meliputi hak milik atas bangunan gedung, hak bertempat tinggal di bangunan gedung, hak menggunakan bangunan gedung untuk berbagai aktivitas kemanusiaan baik yang bersifat individual maupun kolektif, hak atas keselamatan dalam pemanfaatan bangunan gedung, hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat di mana bangunan gedung berada, dan sebagainya, yang kesemuanya bermuara pada hak atas kesejahteraan. Keseluruhan hak-hak asasi manusia tersebut, berdasarkan teori perkembangan generasi hak asasi manusia, dapat dikelompokkan ke dalam hak-hak ekonomi, sosial, dan budaya, yang dalam instrumen HAM internasional tertuang dalam ICESCR dan juga tertuang dalam bab III Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia. Pasal 11 ICESCR menegaskan: “Negara-negara peserta kovenan mengakui hak setiap orang atas taraf kehidupan yang layak baginya dan keluarganya, termasuk sandang, pangan, dan tempat tinggal, dan perbaikan yang terus menerus dari lingkungannya”. Pengakuan akan hak ini berimplikasi pada perintah kepada negara untuk mengambil langkah-langkah yang tepat untuk menjamin perwujudan hak ini.

Berdasarkan apa yang telah dijelaskan di atas, dapat disimpulkan bahwa ditetapkannya UU Bangunan Gedung yang dimaksudkan untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, serasi dan selaras dengan lingkungan, dan terjamin keandalan teknisnya dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, serta kepastian hukum, tidak lain ditujukan untuk pada akhirnya mewujudkan hak asasi manusia sebagaimana disebutkan atas. Kendatipun dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung di dalamnya ada hak asasi manusia yang sangat fundamental, yaitu hak atas tempat tinggal demi pencapaian tujuan kesejahteraannya, tetapi karena pencapaian tujuan tersebut tidak dapat dilepaskan dari pembangunan sistem tata ruang, maka selain hak, di dalamnya juga terdapat berbagai kewajiban yang dibebankan kepada masyarakat agar tercipta lingkungan yang bersih dan sehat. Di sinilah peran hukum tertulis, yaitu UU Bangunan Gedung dan peraturan perundang-undangan lain yang berkaitan menjadi penting untuk mengarahkan baik aktivitas negara dan masyarakat dalam pencapaian tujuan penyelenggaraan pembangunan gedung demi terciptanya kesejahteraan masyarakat.

Ketika hukum diperankan sebagai alat rekayasa sosial (*law as a tool of social engineering*) sebagaimana pertama kali dikonsepsikan oleh Roscoe Pound, secara niscaya menempatkan hukum tertulis (peraturan perundang-undangan) pada posisi yang sangat penting dalam mengatur tata kehidupan masyarakat. Pentingnya peraturan hukum yang berkaitan dengan

penyelenggaraan bangunan gedung tidak lain bermuara pada pemikiran tentang bagaimana peraturan hukum tersebut dibuat dan dapat berlaku secara baik, sehingga dapat menjadi instrumen yang mampu mengarahkan perilaku baik negara maupun masyarakat pada umumnya dalam penyelenggaraan bangunan gedung sehingga hak setiap orang untuk mencapai kesejahteraan hidupnya dapat terwujud.

Peraturan daerah sebagai salah satu bentuk peraturan perundang-undangan tingkat lokal, pembentukannya harus memperhatikan kebutuhan masyarakat (*social need*), kondisi masyarakat (*social condition*), dan modal/kekayaan masyarakat (*social capital*), agar tidak terjadi penolakan dari masyarakat, karena substansi peraturan daerah telah sesuai dengan apa yang menjadi kebutuhan, kondisi, dan modal yang dimiliki masyarakat. Dengan penerimaan masyarakat ini maka peraturan daerah yang ditetapkan diharapkan mampu mengarahkan perilaku negara dan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Dalam konteks keilmuan hukum, persoalan penerimaan masyarakat terhadap hukum yang ditetapkan akan berkaitan dengan teori keberlakuan kaidah hukum. Menurut Bruggink (1966), ada tiga faktor yang menjadi parameter sebuah produk hukum dapat berlaku secara baik, yakni mempunyai dasar keberlakuan yuridis, sosiologis, dan filosofis.

Keberlakuan yuridis atau normatif suatu peraturan atau kaidah, adalah ketika kaidah tersebut menjadi bagian dari sistem peraturan perundang-undangan yang ada di suatu negara, yang di dalam kaidah-kaidah hukum tersebut saling merujuk dan/atau menunjuk kepada kaidah hukum yang lain. Sistem kaidah hukum yang demikian terdiri atas suatu keseluruhan hirarki kaidah hukum khusus yang bertumpu pada kaidah hukum umum. Di dalamnya kaidah hukum khusus yang lebih rendah diderivasi dari kaidah hukum yang lebih tinggi. Dengan demikian, dalam konteks peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, keberlakuan yuridis atau normatifnya berarti bahwa penciptaan suatu peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dipastikan agar bentuk dan substansi peraturan tersebut merupakan bagian dari sistem penyelenggaraan bangunan gedung yang telah ditetapkan dalam UU Bangunan Gedung dan peraturan pelaksanaannya di tingkat pusat. Dengan demikian, maka peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung akan menjadi sub sistem dari keseluruhan hirarkhi kaidah hukum bangunan yang telah ditetapkan secara nasional sebagai kaidah hukum umum. Karena itu, dapat dikatakan juga bahwa substansi produk hukum lokal merupakan derivasi dari kaidah hukum yang lebih tinggi. Dalam kerangka ini maka pembentukan produk hukum lokal harus memperhatikan beberapa hal, yaitu :

- (1) ruang lingkup kewenangan pemerintah daerah terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
- (2) bentuk, jenis, dan materi muatannya haruslah sejalan dengan peraturan yang menjadi dasarnya;
- (3) prosedur pembuatannya sejalan dengan peraturan yang menjadi dasarnya; dan
- (4) substansi peraturannya tidak bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum.

Keberlakuan empiris / sosiologis berkaitan dengan situasi dan kondisi ketika para warga masyarakat mematuhi hukum di mana hukum itu diberlakukan. Dengan demikian, peraturan daerah tentang penyelenggaraan bangunan gedung harus mampu mengarahkan perilaku negara dan masyarakat dalam melakukan aktivitas pembangunan gedung dalam rangka peningkatan derajat kesejahteraan masyarakat sejalan dengan substansi kaidah peraturan daerah tersebut. Dalam kerangka itu, maka perlu diperhatikan beberapa hal :

- (1) penyusunan peraturan daerah didasarkan pada program legislasi daerah;
- (2) penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan peraturan daerah menjadi kunci penting agar ada pemahaman yang memadai tentang teori, metodologi, serta teknik perancangannya secara komprehensif;
- (3) penyiapan dan pembahasan peraturan daerah harus partisipatif;

Sementara itu, **keberlakuan filosofis/evaluatif** merujuk pada substansi peraturan yang mampu mencerminkan sistem nilai, baik sebagai sarana yang melindungi nilai-nilai maupun sebagai sarana mewujudkannya dalam tingkah laku masyarakat. Berarti peraturan daerah terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung harus mencerminkan sistem nilai yang hidup dalam masyarakat. Dalam kerangka ini, maka pembentukan produk hukum lokal dengan berbasis riset akan dapat lebih menjamin terserapnya nilai-nilai lokal dalam substansi peraturan yang ditetapkan.

B. Asas-asas yang Mendasari Penyusunan Norma

Dalam perspektif struktur normatifnya, asas mempunyai kedudukan di atas norma, atau meta norma (Bruggink, 1966). Dengan demikian, maka nilai-nilai yang terkandung dalam asas-asas tersebut sudah seharusnya menjadi penuntun dalam penetapan norma. Dengan kata lain, penetapan norma wajib merujuk pada asas-asas yang telah diterapkan. Sehubungan dengan itu, maka ruang lingkup, substansi, dan arah peraturan perundang-undangan tidak dapat dilepaskan dari asas-asas yang melandasinya. Asas-asas tersebut dapat ditelusur dari nilai-nilai yang hidup dalam masyarakat yang telah menjadi bagian dari kehidupan masyarakat yang bersangkutan, dan dapat juga ditelusur berbagai teori, gagasan, konsep keilmuan yang terkait dengan materi peraturan.

Berdasarkan pada apa yang telah diuraikan di atas, maka penyusunan rancangan peraturan daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus juga didasarkan pada asas-asas yang relevan. Relevansi asas-asas yang hendak diletakkan sebagai dasar tersebut tentunya berkaitan dengan substansi pengaturan yang berhubungan dengan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung yang bermuara pada keinginan mewujudkan hak masyarakat atas suatu tempat tinggal yang layak, sehat, dan aman. Jadi persoalannya adalah, dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung, prinsip-prinsip dasar apa yang harus diperhatikan dan dijadikan landasan, agar penyelenggaraan bangunan gedung tersebut dapat mewujudkan hak

masyarakat sebagaimana telah disebutkan tadi, sehingga derajat kesejahteraan masyarakat dapat dicapai secara optimal.

Bangunan gedung yang fungsinya begitu penting sebagai wadah kegiatan manusia, tidak hanya dimaksudkan bagi terselenggaranya kegiatan tersebut, untuk memenuhi kebutuhan fisik manusia, tetapi secara mendasar dimaksudkan pula bagi tercapainya nilai-nilai kemanusiaan baik secara individual maupun kolektif demi pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Sehubungan dengan itu, pengaturan pembangunan gedung seharusnya memberikan manfaat kepada setiap individu untuk dapat merasakan kemudahan terselenggaranya aktivitas yang dilakukannya, dan merasakan dampak keberadaan bangunan gedung bagi pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati dirinya. Uraian ini memberikan penegasan bahwa pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas manfaat.

Pengertian bangunan gedung sebagaimana didefinisikan dalam Pasal 1 butir 1 UU Bangunan Gedung merujuk pada wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dari pengertian tersebut tergambar betapa strategisnya keberadaan bangunan gedung dikaitkan dengan aktivitas manusia baik secara individual maupun kolektif. Hal ini karena, aktivitas apapun yang dilakukan oleh manusia, untuk sebagian besarnya berkaitan dengan bangunan gedung. Karena bangunan gedung hanya berujud fisik hasil pekerjaan konstruksi, maka sudah pasti akan mengalami, rusak, ambruk, runtuh, atau kejadian-kejadian lain yang menunjukkan tidak abadinya bangunan tersebut. Kejadian seperti itu dalam kadar tertentu akan dapat mengancam keselamatan manusia yang kebetulan sedang berada di dalam maupun di sekitar bangunan gedung tersebut.

Berangkat dari kemungkinan kejadian seperti itu, maka Pasal 3 UU Bangunan Gedung secara jelas menegaskan bahwa salah satu tujuan penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan. Dalam rangka mewujudkan tujuan tersebut maka pengaturan bangunan gedung seharusnya didasarkan pada asas keselamatan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung merupakan salah satu cara untuk menjaga agar penyelenggaraan bangunan gedung menciptakan tempat manusia beraktivitas yang aman, nyaman, selaras dengan lingkungan serta dapat menjamin produktivitas individu maupun sosial. Dalam konteks demikian, paling tidak terdapat tiga pihak yang berkaitan di dalamnya, yaitu negara, pemilik bangunan gedung dan masyarakat pada umumnya, yang masing-masing mempunyai hak dan kewajiban. Adanya upaya untuk mengatur penyelenggaraan bangunan gedung berangkat dari fakta bahwa aktivitas membangun bangunan gedung di samping merupakan hak yang dimiliki oleh individu, di dalamnya ada kewajiban

untuk memperhatikan kepentingan pihak lain dan lingkungan sekitar. Terganggunya pihak lain dan lingkungan akibat pembangunan bangunan gedung menunjukkan adanya fakta hukum terlanggarnya hak setiap orang untuk menikmati lingkungan hidup yang baik dan sehat. Secara hukum, hal ini berkonsekuensi munculnya kewajiban orang lain untuk menghormati hak tersebut dengan cara memperhatikan ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam pembangunan, pemeliharaan, perawatan, maupun pembongkaran bangunan gedung.

Kenyataan di atas, apabila dihubungkan dengan tugas negara sebagai institusi publik bentukan rakyat, melahirkan kewajiban pada negara untuk menghormati, memajukan, mewujudkan, dan melindungi hak warga negaranya atas kesehatan dan atas lingkungan hidup yang baik dan sehat. Untuk menjalankan kewajiban ini maka negara diberi kewenangan untuk menetapkan kebijakan dalam rangka pencapaian tujuan perlindungan hak tersebut. Namun demikian, penghormatan, pemajuan, perwujudan, dan perlindungan suatu hak warga negara, termasuk di dalamnya hak atas tempat tinggal dan hak atas lingkungan hidup yang baik dan sehat bukanlah semata-mata tugas dan kewajiban negara. Di dalamnya ada kewajiban masyarakat untuk tunduk pada pengaturan negara yang bertujuan melindungi hak tersebut dan dalam hubungan antar personal, ada kewajiban masyarakat untuk menghormati hak-hak seseorang.

Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dengan mendasarkan diri pada asas keseimbangan antara hak dan kewajiban, baik dari sisi negara, orang yang memiliki bangunan gedung maupun masyarakat masyarakat pada umumnya.

Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung secara mendasar ditujukan sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan, dan mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

Dengan demikian, pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan untuk kepentingan mewujudkan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, dan sasaran akhir penyelenggaraan bangunan gedung adalah mewujudkan kesejahteraan masyarakat secara keseluruhan. Kualitas kesejahteraan masyarakat tidak dapat dilepaskan dari berbagai faktor yang mempengaruhi tingkat kesejahteraan tersebut, yang salah satunya antara lain berasal dari tempat tinggal di mana manusia melakukan kegiatan sosialnya, serta lingkungan hidup sebagai tempat di mana manusia hidup dan menjalani kehidupannya. Sehubungan dengan itu, mewujudkan kesejahteraan masyarakat harus pula menyangkut upaya mewujudkan bangunan gedung yang layak, aman, dan nyaman, serta menjaga lingkungan agar terbebas dari kerusakan dan pencemaran. Kerusakan lingkungan akan terjadi ketika daya dukung lingkungan mengalami penurunan dan pencemaran lingkungan terjadi ketika daya tampung lingkungan mengalami penurunan. Kerusakan dan pencemaran lingkungan akan menjadi faktor penyebab terganggunya kelestarian fungsi lingkungan, dan terganggunya kelestarian fungsi lingkungan akan berakibat

lebih lanjut pada terganggunya keberlanjutan ekologi dalam mendukung kehidupan manusia dan makhluk hidup lain.

Dengan demikian, penyelenggaraan bangunan gedung sebagai bagian dari upaya untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat, di dalamnya juga menyangkut upaya menjaga kesehatan lingkungan dengan cara menciptakan tempat tinggal yang nyaman dan aman. Sehubungan dengan itu maka penyelenggaraan bangunan gedung haruslah didasarkan pada asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi.

Kendatipun pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung ditujukan untuk mencapai derajat kesehatan masyarakat, namun hal tersebut mestinya dilakukan bukan semata-mata berdasarkan pertimbangan fisik bangunan gedung semata, tetapi juga berdasarkan pertimbangan-pertimbangan dari berbagai faktor lainnya. Pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung untuk mengarahkan dan mengendalikan aktivitas pembangunan, pemeliharaan, dan pembongkaran bangunan gedung, bukanlah semata-mata persoalan pekerjaan umum saja. Di dalamnya akan terkait dengan persoalan tata ruang, lingkungan, pertanahan, dan sector-sector lain.

Sehubungan dengan itu, kebijakan penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilakukan dalam suatu langkah keterpaduan untuk menyatukan berbagai sektor urusan pemerintahan dalam satu kesamaan persepsi. Agar tujuan mulia meningkatkan derajat kesehatan masyarakat didukung oleh semua pihak yang berkepentingan.

Karena pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung didasarkan pada berbagai asas di atas, maka hal ini berarti penyelenggaraan bangunan gedung tersebut telah dilakukan dengan memperhatikan berbagai kepentingan. Ketika berbagai kepentingan yang terkait telah dipertimbangkan dalam proses pengambilan keputusan, maka itu berarti menjamin keadilan. Konsep tentang keadilan berkaitan dengan hubungan bagaimana seorang manusia terhubung secara moral dengan dunia/alam sekitar (Nicholas Low dan Brendan Glesson, 2009). Esensi landasan keadilan akan tampak dari tiga aksioma (Nicholas Low dan Brendan Glesson, 2009), yaitu :

- (a) keadilan memberikan dan menerima sesuatu yang layak baginya;
- (b) keadilan terletak pada hak-hak untuk dihormati; dan
- (c) keadilan mensyaratkan bahwa kebutuhan masing-masing orang dipenuhi melalui kontribusi masing-masing berdasarkan kemampuannya.

Dikaitkan dengan Pancasila, nilai keadilan tertuang dalam Pancasila pada sila kelima yang berbunyi “Keadilan Sosial bagi seluruh rakyat Indonesia”. Keadilan social berarti keadilan yang berlaku dalam masyarakat di segala bidang kehidupan, baik materiil maupun spirituil. Jadi, keadilan social bagi seluruh rakyat Indonesia berarti bahwa setiap orang Indonesia mendapatkan perlakuan yang adil dalam bidang hukum, politik, sosial, ekonomi dan kebudayaan. Oleh karena kehidupan manusia itu meliputi kehidupan jasmani dan kehidupan rokhani, maka keadilan itupun meliputi keadilan di dalam pemenuhan tuntutan-tuntutan hakiki bagi kehidupan jasmani dan rohani (Dardji Darmodihardjo, 1978).

Dengan demikian, maka penyelenggaraan Penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dilaksanakan berdasarkan asas keadilan yang menempatkan manusia sebagai pihak yang layak menerima hak atas tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat, di mana hak tersebut harus dihormati dan dijunjung tinggi oleh setiap orang dan juga negara, sehingga derajat kesejahteraan warga negara dapat dicapai. Namun demikian, keadilan perlakuan juga harus diberikan oleh negara kepada setiap orang agar hak-hak sosial dan ekonomi dari orang lain yang diharuskan menghormati hak orang lain akan tempat tinggal dan lingkungan yang baik dan sehat, juga tetap terjamin.

Penyelenggaraan pemerintahan negara didasarkan pada prinsip demokrasi. Prinsip demokrasi terutama berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, baik berupa pengambilan keputusan maupun berupa perbuatan-perbuatan nyata (*feitelijk handeling*). Dalam kaitan inilah hubungan antara pihak pemerintah dengan masyarakat pada masing bidang urusan pemerintahan ditandai oleh dua saluran kegiatan, yaitu: pihak pemerintah yang mempengaruhi masyarakat, dan masyarakat mempengaruhi pemerintah. Menurut van Wijk dan Willem Konijnenbelt dalam Suparto Wijoyo (1999), prinsip demokrasi yang melandasi hukum administrasi dalam penyelenggaraan pemerintahan, di dalamnya mengandung beberapa asas, yaitu :

- a. kedudukan badan perwakilan rakyat (*positie vertegen woordigende lichamen*);
- b. asas tidak ada jabatan seumur hidup (*afzetbaarheid van bestuurders*);
- c. asas keterbukaan dalam pelaksanaan pemerintahan (*wet openbaarheid van bestuur*);
- d. peran serta (*inspraak*);
- e. sedapat mungkin dihormatinya kepentingan-kepentingan orang lain (*andere belangen zoveel mogelijk onzien*).

Dari kelima asas tersebut, karena prinsip demokrasi berkaitan dengan prosedur dan substansi dalam penyelenggaraan pemerintahan, maka ada dua asas yang mempunyai posisi penting dari kelima asas di atas, yaitu asas keterbukaan dan peran serta atau partisipasi. Asas keterbukaan mewajibkan pemerintah untuk secara aktif memberikan informasi kepada masyarakat tentang suatu permohonan atas suatu rencana tindak pemerintahan dan mewajibkan pula untuk memberikan penjelasan kepada masyarakat atas berbagai hal yang diminta. Asas keterbukaan mewajibkan pula kepada pemerintah untuk mengumumkan setiap keputusan atau tindakan pemerintahan (Philipus M. Hadjon, 1994).

Dalam suatu negara yang demokratis, di mana kekuasaan ada di tangan rakyat, berlaku ketentuan bahwa wewenang pihak pemerintah dalam beberapa bentuk selalu terbatas. Wewenang tersebut dilaksanakan oleh badan-badan yang dibentuk secara demokratis, dan dalam penyelenggaraan pemerintahan, kalangan masyarakat dapat menyalurkan pengaruhnya melalui peran serta, atas penanganan wewenang yang dilakukan oleh institusi atau pejabat pemerintahan. Dikaitkan dengan asas keterbukaan tadi, maka dengan adanya keterbukaan tersebut akan memungkinkan peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan. Peran serta masyarakat ini, di satu sisi akan dapat meningkatkan kualitas setiap tindakan atau keputusan yang hendak dan

dan tengah diambil oleh pemerintah, dan pada sisi yang yang lain, melalui peran serta ini masyarakat dapat secara efektif melakukan pengawasan terhadap penyelenggaraan pemerintahan agar selalu sejalan dengan norma-norma hukum yang telah ditetapkan.

Dengan demikian, asas keterbukaan dan peran serta, adalah dua asas yang akan memberikan landasan yuridis bagi terlibatnya masyarakat dalam penyelenggaraan pemerintahan, termasuk dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Melalui dua asas ini, masyarakat menjadi berhak atas informasi dan berhak pula untuk memberikan masukan dalam soal-soal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung.

Dalam negara demokrasi, rakyatlah yang menjadi penentu dalam penyelenggaraan negara, karena rakyatlah yang berdaulat. Negara hanyalah institusi publik bentukan rakyat yang diberi mandat untuk menjalankan kekuasaan demi kesejahteraan rakyat. Karena itu, setiap aktivitas penyelenggaraan pemerintahan dan ketatanegaraan haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada rakyat sebagai pemegang kedaulatan. Dalam kaitan ini, maka akuntabilitas adalah sesuatu yang mendasar dalam pelaksanaan pemerintahan apabila dikaitkan dengan kewajiban pemegang mandat terhadap pemegang kedaulatan. Deklarasi Tokyo mengartikan akuntabilitas sebagai kewajiban-kewajiban dari individu-individu atau penguasa yang dipercayakan untuk mengelola sumber-sumber daya publik dan yang bersangkutan dengannya untuk dapat menjawab hal-hal yang menyangkut pertanggungjawaban fiskal, manajerial, dan program. Ini berarti bahwa akuntabilitas berkaitan dengan pelaksanaan evaluasi (penilaian) mengenai standar pelaksanaan kegiatan, apakah standar yang dibuat sudah tepat dengan situasi dan kondisi yang dihadapi, dan apabila dirasa sudah tepat, manajemen memiliki tanggung jawab untuk mengimplementasikan standar-standar tersebut (Teguh Arifiyadi, 2008). Akuntabilitas juga merupakan instrumen untuk kegiatan kontrol terutama dalam pencapaian hasil pada pelayanan publik. Dalam hubungan ini, diperlukan evaluasi kinerja yang dilakukan untuk mengetahui sejauh mana pencapaian hasil serta cara-cara yang digunakan untuk mencapai semua itu. Pengendalian (*control*) sebagai bagian penting dalam manajemen yang baik adalah hal yang saling menunjang dengan akuntabilitas. Dengan kata lain pengendalian tidak dapat berjalan efisien dan efektif bila tidak ditunjang dengan mekanisme akuntabilitas yang baik demikian juga sebaliknya.

Uraian di atas secara jelas menggambarkan bahwa asas akuntabilitas merupakan asas yang mendasar dalam penyelenggaraan pemerintahan terutama berkaitan dengan keharusan adanya pertanggungjawaban penyelenggara pemerintahan terhadap setiap kegiatan dan hasil akhir penyelenggaraan pemerintahan kepada masyarakat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi. Dikaitkan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, maka asas ini mengandung arti bahwa keseluruhan aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung haruslah dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat, baik dalam prosesnya maupun dalam hasil akhirnya.

Dari apa yang telah diuraikan di bagian ini dapatlah disimpulkan bahwa Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon seyogyanya didasarkan pada berbagai macam asas yang melandasi norma-norma yang ada di dalamnya. Asas-asas tersebut meliputi :

- a. asas kemanfaatan;
- b. asas keselamatan;
- c. asas keseimbangan;
- d. asas kelestarian dan keberlanjutan ekologi;
- e. asas keterpaduan;
- f. asas keadilan;
- g. asas keterbukaan dan peran serta; dan
- h. asas akuntabilitas;

C. Praktik Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon

Pada bagian ini diuraikan kajian terhadap praktik, kondisi yang ada, serta permasalahan yang dihadapi masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon.

C.1. Bangunan Gedung di Kota Cirebon

Kota Cirebon merupakan pusat perkotaan di wilayah tiga Cirebon atau sering disebut sebagai CIAYUMAJAKUNING, karena posisi Kota Cirebon berada di tengah tengah daerah-daerah yang ada dalam lingkup wilayah tiga Cirebon, yaitu : Kuningan, Majalengka, Indramayu dan Kabupaten Cirebon. Oleh sebab itu, keberadaan Kota Cirebon sangat potensial dalam perkembangan pembangunannya. Daya saing Kota Cirebon terletak pada posisinya sebagai Kota Jasa dan Perdagangan dan Industri, sehingga Kota Cirebon menjadi tumpuan utama pembangunan bidang jasa dan perdagangan di wilayah tiga Cirebon. terlepas dari luas wilayah Kota Cirebon yang sangat kecil jika dibandingkan dengan wilayah kabupaten lainnya, akan tetapi Kota Cirebon menjadi tujuan utama dalam pengembangan bisnis di bidang jasa, perdagangan dan industri. Kondisi ini tidak lepas karena Kota Cirebon memiliki berbagai fasilitas sarana dan prasarana yang memadai, baik sarana prasarana transportasi, moda transportasi, sarana prasarana di bidang pendidikan, kesehatan, perdagangan, pariwisata, hotel, industri dan lainnya. Meskipun Kota Cirebon bukan tujuan tempat wisata, akan tetapi pengunjung yang datang ke wilayah tiga Cirebon pasti akan mencari tempat peristirahatan, kuliner dan belanja cinderamata/oleh oleh di Kota Cirebon. maka tidak heran jika tingkat hunian hotel di Kota Cirebon selalu ramai di setiap malam, terutama pada malam-malam hari libur.

Berdasarkan kondisi di atas maka sangat berpengaruh terhadap pertumbuhan infrastruktur di Kota Cirebon, terutama pembangunan bangunan gedung yang sangat pesat sekali pertumbuhannya di wilayah Kota Cirebon. Berdasarkan fungsinya bangunan-bangunan gedung yang ada di Kota Cirebon, dapat di kelompokkan menjadi beberapa jenis, yaitu :

1. Bangunan Rumah Sederhana;
2. Bangunan Rumah mewah;
3. Bangunan Perkantoran;

4. Bangunan Pendidikan;
5. Bangunan Kesehatan;
6. Bangunan Keagamaan/peribadatan;
7. Bangunan Perniagaan (pasar, pusat perbelanjaan, pusat pertokoan, dll);
8. Bangunan Perhotelan;
9. Bangunan Pertahanan dan keamanan;
10. Bangunan Keolahragaan;
11. Bangunan seni dan bersejarah;
12. Dan lain-lain.

Berdasarkan data pusat statistik Kota Cirebon pengelompokan dari bangunan-bangunan tersebut dapat di uraikan sebagai berikut :

C.1.1. Bangunan Gedung Kantor Pemerintah Kota Cirebon

Tabel II.1. Data Bangunan Kantor Bagian Dinas, Badan, Kantor, Lembaga di Pemerintahan Kota Cirebon

NO	INSTITUSI	ALAMAT
A. Gedung Sekretariat Daerah Kota Cirebon		
		Jl. Siliwangi No. 84 Cirebon
B. Gedung sekretariat dewan perwakilan rakyat daerah Kota Cirebon		
		Jl. Siliwangi No. 84 Cirebon
C. Gedung Dinas – Dinas Daerah		
1	Dinas Sosial Tenaga Kerja dan Transmigrasi	Jl. Brigjend Dharsono (by pass)
2	Dinas PU Perumahan Energi dan SDM	Jl. Brigjend Dharsono (by pass)
3	Dinas Perindustrian Perdagangan Dan Koperasi UMKM	Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo
4	Dinas Kependudukan dan Pencatatan Sipil	Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo
5	Dinas Pemuda Olah Raga Kebudayaan Dan Pariwisata	Jl. Brigjend Dharsono (by pass)
6	Dinas Kelautan Perikanan Peternakan dan Pertanian	Jl. Yos Sudarso
7	Dinas Perhubungan Informatika dan Komunikasi	Jl. Brigjend Dharsono (by pass)
8	Dinas Pendapatan Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah	Jl. Pengampon
9	Dinas Kebersihan Dan Pertamanan	Jl. Ampera
10	Dinas Pendidikan	Jl. Brigjend Dharsono (by pass)
11	Dinas Kesehatan	Jl. Kesambi
12	Badan Pemb. Masy. Pemb. Perempuan dan KB	Jl. Brigjen Dharsono (bypass)
D. Gedung Lembaga Teknis		
1	Badan Perencanaan Pembangunan Daerah	Jl. Cipto Mangunkusumo
2	Inspektorat	Jl. Siliwangi No.92 Cirebon
3	Badan Kepegawaian dan Diklat Daerah	Jl. Tanda Barat
4	Badan Perpustakaan Dan Kearsipan Daerah	Jl. Brigjend Dharsono (by pass)
6	Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Terpadu	Jl. Kebumen No. 2
7	Kantor Ketahanan Pangan	Jl. Dr. Cipto Mangunkusumo
8	Kantor Lingkungan Hidup	Jl. Dr. Wahidin Sudirohusodo
9	Kantor Kesatuan Bangsa Dan Politik Dalam Negeri	Jl. Siliwangi No.90 Cirebon
10	Satuan Polisi Pamong Praja	Jl. Kebumen
11	Rumah Sakit Umum Daerah Gunung Jati	Jl. Kesambi
E. Gedung Kantor Kecamatan		
1	Kecamatan Kejaksan	Jl. Kapt. Samadikun
2	Kecamatan Kesambi	Jl. Pemuda
3	Kecamatan Harjamukti	Jl. Kebon Pelok
4	Kecamatan Lemahwungkuk	Jl. Lemah wungkuk
5	Kecamatan Pekalipan	Jl. Pekalipan
F. Gedung Kantor Kelurahan		

NO	INSTITUSI	ALAMAT
1	Kelurahan Kejaksan	Jl. RA. Kartini
2	Kelurahan Kesenden	Jl. Diponegoro
3	Kelurahan Sukapura	Jl. Dr. Wahidin S.
4	Kelurahan Kebonbaru	Jl. Kapt. Samadikun
5	Kelurahan Kesambi	Jl. Kesambi
6	Kelurahan Sunyaragi	Jl. Brigjen Dharsono
7	Kelurahan Drajat	Jl. Lapangan Bola
8	Kelurahan Pekiringan	Jl. Pekiringan
9	Kelurahan Karyamulya	Jl. Kandang Perahu
10	Kelurahan Lemahwungkuk	Jl. Lemah wungkuk
11	Kelurahan Panjunan	Jl. Panjunan
12	Kelurahan Kasepuhan	Jl. Gambirlaya
13	Kelurahan Pegambiran	Jl. Pegambiran
14	Kelurahan Pekalangan	Jl. Parujakan
15	Kelurahan Jagasatru	Jl. Jagasatru
16	Kelurahan Pulasaren	Jl. Kepatihan
17	Kelurahan Harjamukti	Jl. Kanggraksan
18	Kelurahan Argasunya	Jl. Argasunya
19	Kelurahan Kalijaga	Jl. Kebon pelok
20	Kelurahan Kecapi	Jl. Gn. Galunggung
21	Kelurahan Larangan	Jl. Gn. Lawu
22	Kelurahan Pekalipan	Jl. Gn. Jagasatru
G. Gedung Kantor Perusahaan Daerah		
1	Perusahaan Daerah Pembangunan	Jl. Diponegoro
2	Perusahaan Daerah Farmasi	Jl. Siliwangi
3	Perusahaan Daerah Air Minum	Jl. Tuparev
4	Perusahaan Daerah Pasar	Jl. Kesambi
5	Perusahaan Daerah Bank Pasar	Jl. Talang

Sumber : Profil Kota Cirebon

C.1.2 Bangunan Pendidikan

Tabel II.2. Keberadaan Bangunan Pendidikan di Kota Cirebon 2019

No	Tingkat Pendidikan	Jumlah	Keterangan
1	Sekolah Dasar	22	
2	Sekolah Menengah Pertama (SMP)	20	
3	Sekolah Menengah Atas (SMA)	13	
4	Sekolah Menengah Kejuruan (SMK)	15	
5	Perguruan Tinggi (PT)	9	
Jumlah		79	

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.3. Bangunan Kesehatan

Tabel II.3. Keberadaan Bangunan Kesehatan di Kota Cirebon 2019

No	Jenis Fasilitas	Jumlah	Keterangan
1	Rumah Sakit	9	
2	Rumah Sakit Bersalin	3	
3	Poliklinik	12	
4	Puskesmas	21	
5	Puskesmas pembantu	8	
6	Apotek	19	
Jumlah			

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.4. Bangunan Peribadatan

Tabel II.4. Keberadaan Bangunan Peribadatan di Kota Cirebon 2019

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
1	Mesjid	302	
2	Mushola	515	
3	Gereja	19	
4	Katedral	2	
5	Pura	1	
6	Vihara	5	
Jumlah			

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.5. Bangunan Usaha

Tabel II.5. Jumlah Rumah Makan/Restoran dan Toko Cenderamata di Kota Cirebon, 2016–2019

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
1	Rumah makan/restoran	147	
2	Toko Cenderamata	5	
3	Pedagang Cideramata	10	
Jumlah			

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.6. Bangunan Gedung Fasilitas Kepariwisata

Tabel II.6. Jumlah Fasilitas Kepariwisata di Kota Cirebon, 2019

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
1	Hotel / <i>Hotels</i>	68	
2	Objek Rekreasi / <i>Recreational Attractions</i>	16	
3	Bilyard / <i>Bilyard</i>	3	
4	Mesin Ketangkasan / <i>Games</i>	16	
5	Kolam Renang / <i>Swimming Pools</i>	15	
6	Kolam Renang	5	
7	Kesenian tradisional	1	
8	Rumah Makan / <i>Restaurants</i>	153	
9	Biro Perjalanan Wisata / <i>Tourist Agents</i>	56	
10	Imresariat / <i>Event Organizers</i>	56	
11	Bioskop / <i>Movie Theatres</i>	4	
Jumlah			

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.7. Bangunan Usaha Koperasi

Tabel II.7 Jumlah Fasilitas Koperasi Aktif di Kota Cirebon, 2019

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
1	Produksi	1	
2	Konsumsi	218	

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
3	Simpan/Pinjam	23	
Jumlah		242	

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.8. Bangunan Jasa Keuangan

Tabel II.8 Jumlah Industri Keuangan Bank dan Non Bank Menurut Jenis di Kota Cirebon, 2019

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
1	Asuransi Jiwa	19	
2	Asuransi Sosial	7	
3	Asuransi Umum	19	
4	Lembaga Keuangan Khusus	2	
5	Lembaga Keuangan Mikro (LKM)	6	
6	Lembaga Keuangan Mikro Syariah (LKMS)	2	
7	Modal Ventura	38	
8	Perusahaan Pembiayaan	156	
9	Perusahaan Pergadaian	15	
10	Perusahaan Pergadaian Syariah	2	
11	Bank Umum	43	
12	Bank Umum Syariah	7	
13	Unit Usaha Syariah	3	
14	Bank Perkreditan Rakyat	6	
Jumlah			

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.1.9. Bangunan Sarana Perdagangan

Tabel II.9. Jumlah Sarana Perdagangan Menurut Jenisnya di Kota Cirebon, 2019

No	Jenis Fasilitas Bangunan	Jumlah	Keterangan
1	Pasar/Market	10	
2	Swalayan/Minimarket	80	
3	Toko	3965	
4	Restoran/rumah makan	510	
5	Kedai warung makan	1078	
Jumlah			

Sumber : BPS Kota Cirebon, 2020

C.2. BANGUNAN BERIJIN KOTA CIREBON

Proses perizinan yang berlaku di Kota Cirebon mengharuskan bangunan-bangunan gedung yang ada di Kota Cirebon memiliki perizinan berupa izin mendirikan bangunan sesuai dengan peraturan daerah Kota Cirebon Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung. Sebagai bentuk penertiban terhadap bangunan-bangunan yang dimiliki oleh masyarakat untuk memiliki izin mendirikan bangunan, maka setiap orang/badan/lembaga yang akan mendirikan bangunan diwajibkan

mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah Kota Cirebon melalui Dinas Penanaman Modal Perizinan dan Terpadu.

Berdasarkan data dari DPMPTSP Kota Cirebon terdapat beberapa bangunan yang telah dan belum mendapat surat IMB, seperti ditunjukkan pada tabel berikut.

C.2.1 Bangunan Ber IMB Kota Cirebon

Tabel. II.10. Bangunan Memiliki IMB dan Tidak Memiliki IMB

No	Uraian	Satuan	Jumlah
1.	Jumlah Bangunan Memiliki IMB		838
1.1	Kejaksan	Unit	28
1.2	Lemahwungkuk	Unit	63
1.3	Harjamukti	Unit	471
1.4	Pekalipan	Unit	57
1.5	Kesambi	Unit	219
2.	Jumlah Bangunan Tidak Memiliki IMB		
2.1	Kejaksan	Unit	-
2.2	Lemah Wungkuk	Unit	-
2.3	Harjamukti	Unit	-
2.4	Pekalipan	Unit	-
2.5	Kesambi	Unit	-
3.	Jumlah Surat IMB yang Dikeluarkan		838
3.1	Tempat Tinggal	Surat	373
3.2	Bukan Tempat Tinggal	Surat	465

Sumber : DPMPTSP Kota Cirebon, 2020

C.2.2. Daftar Perusahaan Berizin

Potensi usaha atau perusahaan yang ada dan melakukan kegiatan usaha di Kota Cirebon dari usaha berbentuk PO, comanditer , perseroan dan lainnya cukup banyak memberikan andil dalam menopang pertumbuhan ekonomi di Kota Cirebon. usaha-usaha yang dilakukan oleh masyarakat Kota Cirebon melalui usaha yang memiliki badan hukum diwajibkan untuk memenuhi kelengkapan perizinan sesuai dengan peraturan daerah tentang perizinan, sehingga pemerintah daerah dapat memantau perkembangan usaha yang ada di wilayahnya. Berikut adalah daftar perusahaan berizin di wilayah Kota Cirebon.

Tabel II.11. Daftar Perusahaan Berizin

No	Nama Perusahaan	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Izin
1	CV. Mean Tehnik	CV	Kecamatan Lemahwungkuk	0013/10-17/I/2020
2	CV. Gajah Mada Mobilindo	CV	Kecamatan Lemahwungkuk	0051/10-17/I/2020
3	Toko Plastik Kurnia	PO	Kecamatan	0026/10-

No	Nama Perusahaan	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Izin
			Lemahwungkuk	17/I/2020
4	PT. Gamatra Trans Ocean Shipyard	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0074/10-17/I/2020
5	Toko Alamdinah	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0056/10-17/I/2020
6	PT. Mensa Biansukses	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0029/10-17/I/2020
7	Laura Toko Mas	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0165/10-17/II/2020
8	Mega Jaya (Hian Tiong)	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0177/10-17/II/2020
9	Mega Jaya (Ahe)	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0201/10-17/II/2020
10	PT. Kaneman Niaga Mandiri	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0155/10-17/II/2020
11	UD. Wiwin Jaya	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0226/10-17/II/2020
12	PT. Bumi Mulya Waluyo	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0273/10-17/III/2020
13	PT. Edujaya Sukses Abadi	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0358/10-17/IV/2020
14	Reparasi dan Perawatan Sepeda Motor	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0481/10-17/IV/2020
15	CV. Syaima Abiya Adiluhung	CV	Kecamatan Lemahwungkuk	0479/10-17/IV/2020
16	CV. Badranaya Persada	CV	Kecamatan Lemahwungkuk	0483/10-17/IV/2020
17	PT. Tigasatu Multindo Niaga	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0493/10-17/IV/2020
18	PT. Generasi Anugerah Terang	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	0600/10-17/IV/2020
19	CV. Grand Medica	CV	Kecamatan Lemahwungkuk	0609/10-17/V/2020
20	Toko Putra Mulya	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0670/10-17/VI/2020
21	PD. Sakapura	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	0161/10-17/II/2020
22	CV. Lintang Raja	CV	Kecamatan Harjamukti	0007/10-17/I/2020
23	PT. Kilau Gunung Berlian	PT	Kecamatan Harjamukti	0012/10-17/I/2020
24	Danie Toys	PO	Kecamatan Harjamukti	0034/10-17/I/2020
25	Mazze Toys	PO	Kecamatan Harjamukti	0033/10-17/I/2020
26	Hokky Baby	PO	Kecamatan Harjamukti	0035/10-17/XII/2020
27	PT. Tedja Naba Transport	PT	Kecamatan Harjamukti	0070/10-17/I/2020
28	PT. Kuda Hitam Asia	PT	Kecamatan	0093/10-

No	Nama Perusahaan	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Izin
			Harjamukti	17/I/2020
29	CV. Baja Makmur	CV	Kecamatan Harjamukti	0105/10-17/II/2020
30	Cv. Syandana	CV	Kecamatan Harjamukti	0121/10-17/II/2020
31	Toko Murah Hati Putri	PO	Kecamatan Harjamukti	0125/10-17/II/2020
32	CV. Cirebon Bayu Perkasa	CV	Kecamatan Harjamukti	0124/10-17/II/2020
33	PT. Bagas Putra Gumilang	PT	Kecamatan Harjamukti	0136/10-17/II/2020
34	CV. Teguh Gemilang	CV	Kecamatan Harjamukti	0206/10-17/II/2020
35	CV. Tegar Gemilang	CV	Kecamatan Harjamukti	0205/10-17/II/2020
36	CV. Afa Sejahtera Abadi	CV	Kecamatan Harjamukti	0249/10-17/III/2020
37	CV. Handika Putra Sarana	CV	Kecamatan Harjamukti	0225/10-17/II/2020
38	Green Salon	PO	Kecamatan Harjamukti	0269/10-17/III/2020
39	King Diamond	PO	Kecamatan Harjamukti	0276/10-17/III/2020
40	CV. Dynasty Karya	CV	Kecamatan Harjamukti	310/10-17/III/2020
41	CV. Surya Pratama Prada	CV	Kecamatan Harjamukti	0315/10-17/III/2020
42	CV. Dwi Lestari	CV	Kecamatan Harjamukti	0313/10-17/III/2020
43	Ibrahim Konstruksi	PO	Kecamatan Harjamukti	0271/10-17/III/2020
44	CV. Bumi Rezeki	CV	Kecamatan Harjamukti	0311/10-17/III/2020
45	Bengkel Mobil Cahaya Gemilang	PO	Kecamatan Harjamukti	0316/10-17/III/2020
46	CV. Berkah Rahayu Perkasa	CV	Kecamatan Harjamukti	0239/10-17/III/2020
47	CV. Seven Days	CV	Kecamatan Harjamukti	0318/10-17/III/2020
48	PT. Generasi Milenial System	PT	Kecamatan Harjamukti	0482/10-17/IV/2020
49	PT. Cipta Daya Utama	PT	Kecamatan Harjamukti	0494/10-17/IV/2020
50	Faeyza Rizky Putra	PO	Kecamatan Harjamukti	0671/10-17/VI/2020
51	CV. Agy Putra	CV	Kecamatan Harjamukti	0672/10-17/VI/2020
52	Rumah Cantik Julia	PO	Kecamatan Harjamukti	0687/10-17/VI/2020

No	Nama Perusahaan	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Izin
53	Donat Madu Cihanjuang	PO	Kecamatan Kejaksan	0132/10-17/II/2020
54	Yono Putra	PO	Kecamatan Kejaksan	0118/10-17/II/2020
55	RM. Alam Lestari	PO	Kecamatan Kejaksan	0156/10-17/II/2020
56	PT. Saadah Bina Medika Utama	PT	Kecamatan Kejaksan	0185/10-17/II/2020
57	Berla Salon	PO	Kecamatan Kejaksan	0164/10-17/II/2020
58	SM	PO	Kecamatan Kejaksan	0135/10-17/II/2020
59	Prima AC Mobil	PO	Kecamatan Kejaksan	0208/10-17/II/2020
60	CV. Carmelia Carindo Sejahtera	CV	Kecamatan Kejaksan	0223/10-17/II/2020
61	PT. Cipta Raya Bersama	PT	Kecamatan Kejaksan	0203/10-17/II/2020
62	Kopi 63	PO	Kecamatan Kejaksan	0122/10-17/II/2020
63	PT. Kokuo Harmonia Indonesia	PT	Kecamatan Kejaksan	0242/10-17/II/2020
64	Koperasi Kartika Makmur Sejahtera	KOPERASI	Kecamatan Kejaksan	0224/10-17/II/2020
65	PT. Djafani Maju Bersama	PT	Kecamatan Kejaksan	0275/10-17/III/2020
66	PT. Suka Kreasi Mandiri	PT	Kecamatan Kejaksan	0314/10-17/III/2020
67	Restoran Simpang Raya	PO	Kecamatan Kejaksan	0254/10-17/III/2020
68	CV. Rayana Kreasi Digital	CV	Kecamatan Kejaksan	0475/10-17/IV/2020
69	UD. Alam Baru	PO	Kecamatan Kejaksan	0599/10-17/IV/2020
70	PT. Mega Raya Property	PT	Kecamatan Kejaksan	0092/10-17/I/2020
71	Kurnia Agung Sejahtera	PO	Kecamatan Kejaksan	0690/10-17/VI/2020
72	Dokter AC	PO	Kecamatan Kejaksan	0257/10-17/III/2020
73	Saudara, Fotocopy	PO	Kecamatan Kesambi	0005/10-17/I/2020
74	Toko Perlengkapan Bayi	PO	Kecamatan Kesambi	0049/10-17/I/2020
75	Toko Lapak Antik	PO	Kecamatan Kesambi	0068/10-17/I/2020
76	CV. Rattan Grand Furnitur	CV	Kecamatan Kesambi	0055/10-17/I/2019
77	PT. Tri Putra Persada	PT	Kecamatan Kesambi	0031/10-17/I/2020
78	Home Industri KJ	PO	Kecamatan	0091/10-

No	Nama Perusahaan	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Izin
			Kesambi	17/I/2020
79	PT. Konstruksi Pradana Indonesia	PT	Kecamatan Kesambi	0067/10-17/I/2020
80	PT. Hutchison 3 Indonesia	PT	Kecamatan Kesambi	0134/10-17/II/2020
81	CV. Berkah Jaya	CV	Kecamatan Kesambi	0141/10-17/II/2020
82	PT. Faher Hayad Bersatu	PT	Kecamatan Kesambi	0157/10-17/II/2020
83	Laura Cafe	PO	Kecamatan Kesambi	0169/10-17/II/2020
84	Laura Digital	PO	Kecamatan Kesambi	0162/10-17/II/2020
85	Laura Salon	PO	Kecamatan Kesambi	0166/10-17/II/2020
86	PT. Arsi Duta Lestari	PT	Kecamatan Kesambi	0207/10-17/II/2020
87	CV. Sultan Akbar Gemilang	CV	Kecamatan Kesambi	0204/10-17/II/2020
88	CV. Grage Mandiri	CV	Kecamatan Kesambi	0202/10-17/II/2020
89	Wake Cup Cafe	PO	Kecamatan Kesambi	0159/10-17/II/2020
90	CV. Cosmo Pratama	CV	Kecamatan Kesambi	0153/10-17/II/2020
91	CV. Matrik	CV	Kecamatan Kesambi	0272/10-17/III/2020
92	CV. Yosi Brothers	CV	Kecamatan Kesambi	0270/10-17/III/2020
93	PT. Putri Bungsu Cirebon	PT	Kecamatan Kesambi	0319/10-17/III/2020
94	CV. Khohan Jaya Abadi	CV	Kecamatan Kesambi	0312/10-17/III/2020
95	CV. Queen Jaya Abadi	CV	Kecamatan Kesambi	0476/10-17/IV/2020
96	PT. Rejeki Abadi Teknik	PT	Kecamatan Kesambi	0495/10-17/IV/2020
97	PT. Samudra Abadi Jaya	PT	Kecamatan Kesambi	0492/10-17/IV/2020
98	PT. Pesona Sinar Pelangi	PT	Kecamatan Kesambi	0610/10-17/V/2020
99	PT. Ultima Sejahtera Baraya (ULTRAV)	PT	Kecamatan Kesambi	0658/10-17/V/2020
100	Perjuangan Sukses	PO	Kecamatan Kesambi	0675/10-17/VI/2020
101	PT. Jalayatra Kontruksindo	PT	Kecamatan Kesambi	0686/10-17/VI/2020
102	UD. Jati Makmur	PO	Kecamatan Kesambi	0688/10-17/VI/2020
103	Toko Kota Baru	PO	Kecamatan Pekalipan	0032/10-17/I/2020

No	Nama Perusahaan	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Izin
104	Toko Eka	PO	Kecamatan Pekalipan	0062/10-17/I/2020
105	CV. Victory Inovasi Prima	CV	Kecamatan Pekalipan	0154/10-17/II/2020
106	My Story Resto	PO	Kecamatan Pekalipan	0158/10-17/II/2020
107	PD. Sama Jaya	PO	Kecamatan Pekalipan	0160/10-17/II/2020
108	Rumah Makan Pekalipan	PO	Kecamatan Pekalipan	0086/10-17/II/2020
109	Ink Digital	PO	Kecamatan Pekalipan	0200/10-17/II/2020
110	CV. Asia Baru	CV	Kecamatan Pekalipan	0214/10-17/II/2020
111	Toko Habitat	PO	Kecamatan Pekalipan	0151/10-17/II/2020
112	Putra Mandiri	PO	Kecamatan Pekalipan	0248/10-17/III/2020
113	CV. Maju Wijaya Asih	CV	Kecamatan Pekalipan	0247/10-17/III/2020
114	Sari Madu	PO	Kecamatan Pekalipan	0274/10-17/III/2020
115	CV. Santoso Food	CV	Kecamatan Pekalipan	0317/10-17/III/2020
116	Corona Tailor	PO	Kecamatan Pekalipan	0360/10-17/IV/2020
117	Percetakan Harapan Jaya	PO	Kecamatan Pekalipan	0243/10-17/III/2020
118	CV. Fatih	CV	Kecamatan Pekalipan	0657/10-17/V/2020

C.2.3. Daftar Gudang Berizin

Tabel II.12. Gudang Berizin Kota Cirebon

No	Nama Perusahaan (Gudang)	Status Perusahaan	Lokasi	Nomor Ijin
1.	Toko Panda	PO	Kecamatan Pekalipan	503/KEP.0071/DPMPPTS P/I/2020
2.	PT. Istana Argo Kencana	PT	Kecamatan Harjamukti	503/KEP.0072/DPMPPTS P/I/2020
3.	Tanah Mas	PO	Kecamatan Lemahwungkuk	503/KEP./0253/DPMPPT SP/III/2020
4.	PT. Tigasatu Multindo Niaga	PT	Kecamatan Lemahwungkuk	503/KEP.0605/DPMPPTS P/V/2020

C.3. PENYELENGGARA PERIJINAN BANGUNAN GEDUNG

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Cirebon merupakan lembaga di lingkungan pemerintah Kota Cirebon yang mempunyai tupoksi sebagai *leader* dalam melaksanakan pelayanan perizinan dan investasi di Kota Cirebon.

C.3.1. Tugas Pokok dan Fungsi

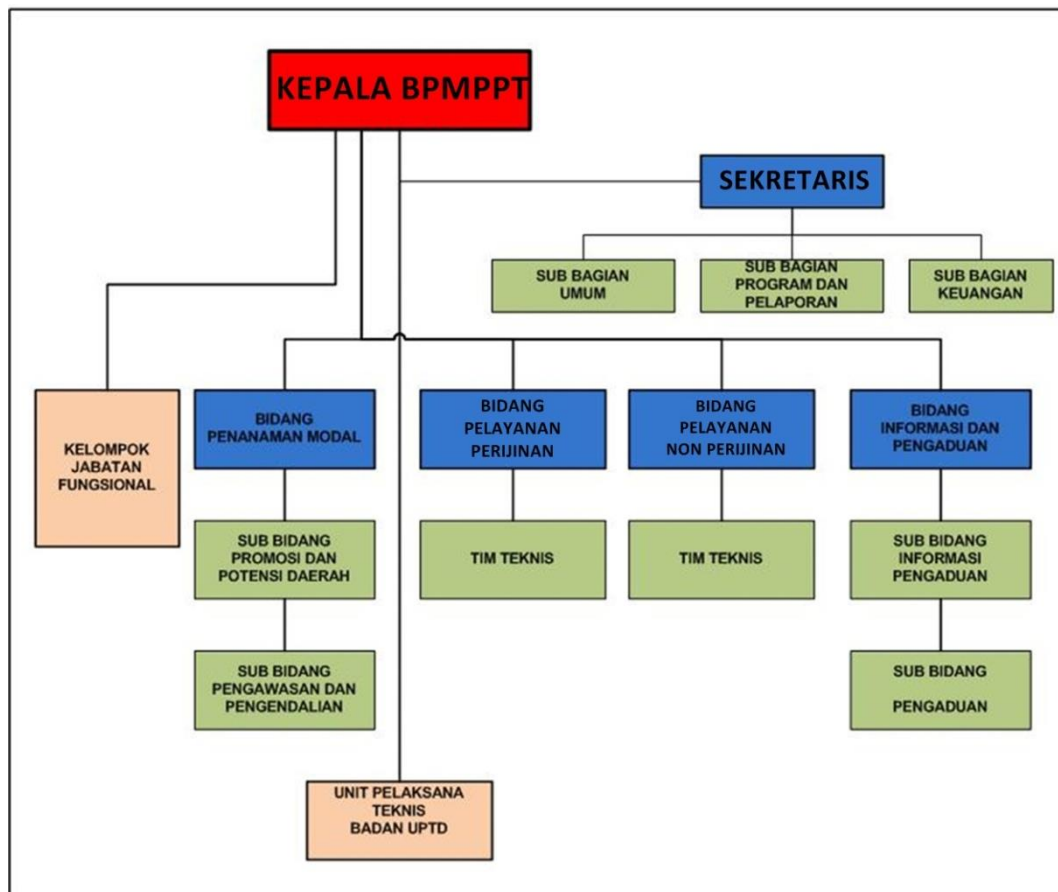
Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cirebon mempunyai tugas pokok yaitu Melaksanakan Urusan Pemerintahan Daerah Dalam Penyusunan Dan Pelaksanaan Kebijakan Daerah Bidang Penanaman Modal Serta Melaksanakan Koordinasi dan Menyelenggarakan Pelayanan Administrasi di Bidang Perijinan dan Non Perijinan Secara Terpadu dengan Prinsip Koordinasi, Integrasi, Sinkronisasi, Simplifikasi, Keamanan dan Kepastian.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cirebon dalam menyelenggarakan tugas pokok dimaksud mempunyai fungsi :

1. Perumusan kebijakan teknis sesuai dengan lingkup tugas bidang penanaman modal dan pelayanan perijinan;
2. Pemberian dukungan atas penyelenggaraan pemerintahan daerah sesuai dengan lingkup tugas bidang penanaman modal dan pelayanan perijinan;
3. Pembinaan dan pelaksanaan tugas sesuai dengan lingkup tugas bidang penanaman modal dan pelayanan perijinan;
4. Penyelenggaraan pelayanan koordinasi proses pelayanan perijinan dan non perijinan;
5. Pelaksanaan koordinasi proses pelayanan perijinan dan non perijinan;
6. Pelaksanaan administrasi proses pelayanan perijinan dan non perijinan;
7. Pemantauan dan evaluasi proses pemberian pelayanan perijinan dan non perijinan;
8. Pelaksanaan tugas lainnya yang diberikan oleh Walikota sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Terpadu Kota Cirebon memiliki VISI yaitu : "Menjadikan Kota Cirebon Sebagai Kota Tujuan Investasi dan Pemberian Pelayanan Perijinan yang Optimal". Sebagai perwujudan dari visi di atas maka DPMPTSP Kota Cirebon mempunyai Misi, sebagai berikut :

1. Meningkatkan kualitas pelayanan perijinan;
2. Menciptakan iklim investasi yang kondusif.



Gambar II.2.

Struktur Organisasi Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu (DPMPTSP) Kota Cirebon

Struktur Organisasi DPMPTSP Kota Cirebon terdiri dari :

1. Pimpinan adalah Kepala Dinas.
2. Pembantu pimpinan sebagai unsur staf atau administrasi adalah Sekretariat.
3. Pembantu Sekretariat sebagai pembantu unsur staf atau administrasi adalah Kepala Sub Bagian.
4. Pembantu pimpinan sebagai unsur pelaksana adalah Kepala Bidang.
5. Pembantu Kepala Bidang sebagai pembantu unsur pelaksanaan adalah Kepala Sub Bidang.
6. Pembantu pimpinan sebagai unsur pelaksana teknis operasional tertentu adalah kepala UPT.
7. Pembantu pimpinan sebagai unsur staf atau administrasi pada UPT adalah Kepala Sub Bagian Tata Usaha
8. Pelaksana teknis operasional dan atau administrasi adalah Kelompok Jabatan Fungsional dan Pegawai Non Struktural.

Susunan organisasi DPMPTSP Kota Cirebon terdiri dari Kepala Dinas, membawahkan :

1. Sekretariat, membawahkan :
 - a. Sub Bagian Umum;
 - b. Sub Bagian Program dan Pelaporan;
 - c. Sub Bagian Keuangan.
2. Bidang Penanaman Modal, membawahkan :

- a. Sub Bidang Promosi dan Potensi Daerah;
- b. Sub Bidang Pengendalian dan Pengawasan.
3. Bidang Pelayanan Perijinan, membawahkan :
 - a. Tim Teknis.
4. 4. Bidang Pelayanan Non Perijinan, membawahkan :
 - a. Tim Teknis.
5. 5. Bidang Informasi dan Pengaduan, membawahkan :
 - a. Sub Bidang Informasi;
 - b. Sub Bidang Pengaduan.

C.3.2. Standar Operasional Prosedur Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

DPMPTSP Kota Cirebon melayani pembuatan berbagai jenis usaha dari mulai usaha skala mikro samapi usaha skla makro dari industri rumah tangga sampai industri startegis, semuanya dilayani melalui pelayanan satu pintu di kantor DPMPTSP Kota Cirebon. dari berbagai jenis perijinan yang dilayani tersebut ada salah satu perijinan yang merupakan persyaratan harus dipenuhi oleh para pengembang atau investor dalam melaksanakan pembangunan yaitu Perijinan IMB.

Izin Mendirikan Bangunan atau biasa dikenal dengan **IMB** adalah perizinan yang diberikan oleh Kepala Daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. IMB merupakan salah satu produk hukum untuk mewujudkan tatanan tertentu sehingga tercipta ketertiban, keamanan, keselamatan, kenyamanan, sekaligus kepastian hukum.

IMB akan melegalkan suatu bangunan yang direncanakan sesuai dengan Tata Ruang yang telah ditentukan. Selain itu, adanya IMB menunjukkan bahwa rencana konstruksi bangunan tersebut juga dapat dipertanggungjawabkan dengan maksud untuk kepentingan bersama.

C.3.3. Dasar Hukum Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

Berdasarkan survey pendahuluan yang dilakukan, didapatkan fakta bahwa penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Cirebon, mulai dari proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran, saat ini mendasarkan diri pada :

1. Undang – Undang No.28 Tahun 2009 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah;
2. Perda Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
3. Perda Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Perijinan Tertentu sebagaimana telah diubah dengan Perda Nomor 4 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Perda Nomor 7 Tahun 2012 tentang Retribusi Perijinan Tertentu;
4. 3. Perwal Nomor 46 Tahun 2012 tentang Perijinan Pemanfaatan Ruang.
5. Peraturan Wali Kota Cirebon No.7 Tahun 2012 tentang Organisasi tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum, Perumahan, Energi dan Sumber Daya Mineral Kota Cirebon;

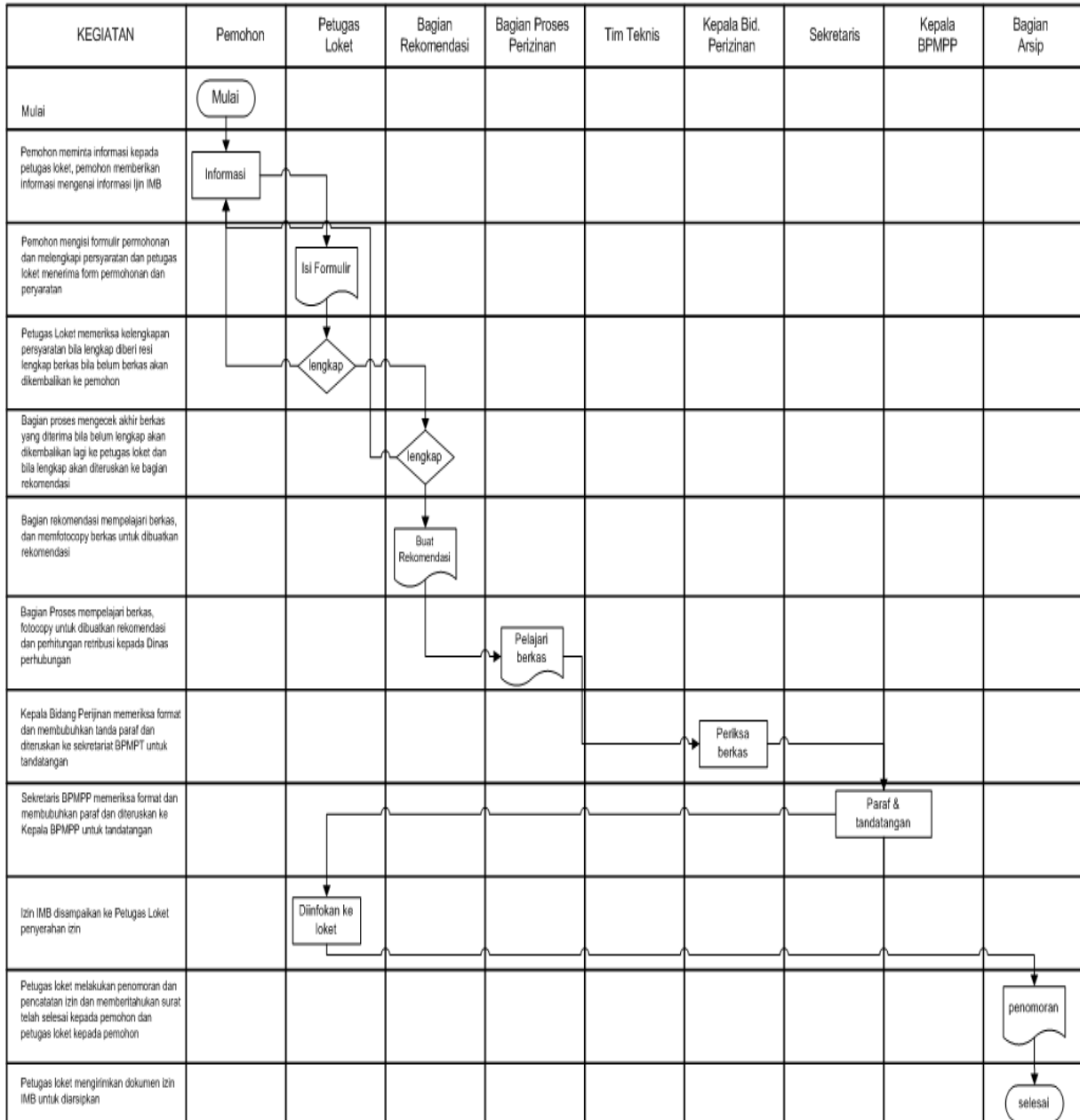
6. Peraturan Wali Kota Cirebon No.13 Tahun 2012 tentang Organisasi dan Tata Kerja Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kota Cirebon;
7. Peraturan Wali Kota No.28 Tahun 2012 tentang Standar Mekanisme Kerja Pelayanan dan Perijinan dan Non Perijinan Kota Cirebon;
8. Keputusan Wali Kota Cirebon No. 503/KEP 176 ORTALA/2012 Tentang Penetapan Jenis-Jenis Pelayanan Pada BPMPP Kota Cirebon;
9. Keputusan Wali Kota Cirebon No. 875/Kep. 177-Ortala/2012 Tentang Pendelegasian Wewenang Penandatanganan Perijinan di Lingkungan Pemerintah Kota Cirebon;
10. Keputusan Wali Kota Cirebon No. 503.05/Kep. 177. A BPMPP/2012 tentang Pembentukan Tim Teknis Perijinan dan Non Perijinan pada BPMPP Kota Cirebon.

C.3.4. Operasional Prosedur Perijinan IMB

- a) Pemohon meminta informasi IMB ke Loker Informasi kepada petugas loket, Petugas Loket memberikan informasi kepada pemohon tentang IMB;
- b) Pemohon Mengisi Formulir Permohonan dan melengkapi persyaratan dan Petugas loket menerima form permohonan dan persyaratan;
- c) Petugas Loket memeriksa kelengkapan berkas, bila lengkap pemohon diberi resi penerimaan berkas, permohonan IMB dikirim ke Bagian Proses dan bila tidak lengkap dikembalikan lagi ke pemohon;
- d) Bagian proses mengecek akhir berkas yang diterima, apabila tidak lengkap dikembalikan ke petugas loket dan apabila lengkap diteruskan ke bagian rekomendasi untuk dibuat permohonan rekomendasi;
- e) Bagian rekomendasi mempelajari berkas permohonan dan memfotocopy berkas untuk dibuatkan permintaan rekomendasi;
- f) Bagian rekomendasi mempelajari berkas permohonan dan memfotocopy berkas permohonan, untuk dibuatkan permintaan rekomendasi dan perhitungan retribusi kepada Dinas Pekerjaan Umum (PU);
- g) Kepala Bidang Perijinan memeriksa format/ draf izin dan membubuhkan tanda paraf dan diteruskan ke Sekretaris BPMPP untuk dilakukan penandatanganan;
- h) Sekretaris BPMPP memeriksa format/draf izin dan membubuhkan tanda paraf dan diteruskan ke Kepala Badan BPMPP untuk dilakukan penandatanganan;
- i) Izin IMB disampaikan ke Petugas Loket Penyerahan Izin;
- j) Petugas Loket melakukan penomoran dan pencatatan izin dan memberitahukan surat telah selesai kepada pemohon dan petugas loket menyerahkan izin kepada pemohon;

k) Petugas loket mengirimkan dokumen izin IMB untuk diarsipkan.

**STANDAR OPERASIONAL PROSEDUR
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN (IMB)**



Gambar II.3.

Standar Operasional Prosedur Izin Mendirikan Bangunan (IMB)

C.3.5. Persyaratan Pelayanan Operasional Prosedur Perijinan IMB

- a. Mengisi Formulir Pendaftaran;
- b. Foto Copy KTP;
- c. Foto Copy Akte Pemilik Tanah / Bukti Sewa;
- d. Ijin Tetangga;
- e. Foto Copy PBB;
- f. Foto Copy NPWP;
- g. Foto Copy IMB / Sertifikat / Sewa;
- h. Foto Copy Akte Pendirian yang Berbadan Hukum.

C.3.6. Sistem Mekanisme dan Prosedur

- a. Permohonan Mencari Informasi;
- b. Petugas Informasi Memberikan Informasi dan formulir;
- c. Petugas Pendaftaran memeriksa berkas permohonan dan persyaratan;
- d. Petugas Pemrosesan memeriksa permohonan, dirapatkan atau tidak, cek lapangan bila diperlukan;
- e. Penerbitan ijin;
- f. Penandatanganan ijin;
- g. Melakukan transaksi pembayaran bila ada retribusi;
- h. Memberikan Bukti Pembayaran.

C.3.7. Membuat Tanda Terima Surat Izin

- Jangka Waktu Penyelesaian : 12 Hari
- Biaya / Tarif

Struktur dan besaran tarif retribusi :

a) Tarif Retribusi adalah tarif standar yang diterapkan untuk objek :
Mendirikan Bangunan baru, Mendirikan kembali Bangunan,
dengan besaran tarif sebagai berikut :

1. Permanen
 - a. Komersial
 - Disewa/Dijual = Rp. 12.000 per meter
 - Dimiliki sendiri = Rp. 10.250 per meter
 - b. Non Komersial
 - Disewa /Dijual = Rp. 9.500 per meter
 - Dimiliki sendiri = Rp. 8.250 per meter
2. Semi Permanen
 - a. Komersial
 - Disewa /Dijual = Rp. 9.500 per meter
 - Dimiliki sendiri = Rp. 8. 250 per meter
 - b. Non Komersial
 - Disewa /Dijual = Rp. 7.000 per meter
 - Dimiliki sendiri = Rp. 6. 750 per meter
 - c. Temporer
 1. Komersial
 - Disewa /Dijual = Rp. 7.000 per meter
 - Dimiliki sendiri = Rp. 5. 750 per meter
 2. Non Komersial
 - Disewa /Dijual = Rp. 4. 500 per meter
 - Dimiliki sendiri = Rp. 3. 250 per meter

- b) Terhadap Objek Ijin Diluar
 - a. Melestarikan /Memugar bangunan = 50% dari tarif normal
 - b. Mengubah fungsi bangunan = 75% dari tarif normal
 - c. Terhadap Posisi Lantai bangunan
 1. Lantai Bawah Tanah = 120% dari tarif
 2. Lantai Semi Basmen = 110% dari tarif
 3. Lantai Dasar = 100% dari tarif
 4. Lantai 1 = 90% dari tarif
 5. Lantai 2 = 80% dari tarif
 6. Lantai 3 = 70% dari tarif
 7. Lantai 4 = 60% dari tarif

8. Lantai 5 dan atau lebih 50% dari tarif
- c) Terhadap Objek ijin yang penyelenggaraan/pendanaanya dibiayai oleh pihak swasta/ masyarakat dengan orientasi lebih kepada fungsi sosial dikenakan 50% dari tarif standar .

C.3.8. Produk Pelayanan Surat IMB Sarana, Prasarana, dan atau Fasilitas

1. Tersedia ruang tunggu;
2. Tempat pelayanan bersih dan ada tempat sampah;
3. Tersedia ventilasi dan AC;
4. Tersedia bahan bacaan atau televise;
5. Tersedia Loker Pelayanan;
6. Tersedia Koran;
7. Areal Parkir memadai;
8. Tersedia Toilet bersih;
9. Tersedia air minum;
10. Tersedia informasi :
 - a. Persyaratan;
 - b. Retribusi;
 - c. Alur Pelayanan;
 - d. Jenis Pelayanan ;
 - e. Janji Layanan.

C.3.9. Kompetensi Pelaksanaan

1. Ijazah S1;
2. Dapat mengoperasikan Komputer;
3. Diklat Fungsional;
4. Punya pengalaman di bidang pelayanan publik.

C.3.10. Pengawasan Internal

1. *Briefing staff*;
2. Bintek langsung ke semua loket pelayanan;
3. Evaluasi Bulanan.

C.3.11. Penanganan pengaduan, Saran dan Masukan

1. Penyampaian pengaduan;
2. Di Loker pengaduan, menerima pengaduan dan *entry* data;
3. Analisis Penyebab;
4. Menetapkan Tindakan;
5. Memberikan informasi pada pemohon;
6. Melakukan tindakan;
7. Verifikasi;
8. Apakah puas atau tidak;
9. Kalau puas, selesai, kalau tidak puas dilakukan analisis penyebab dan tindakan ulang.

C.3.12. Jaminan Pelayanan

Kualitas proses layanan dan produk layanan di dukung oleh petugas yang berkompeten di bidang tugasnya dengan perilaku pelayanan yang terampil, cepat, dan tepat.

C.3.13. Jaminan Keamanan

1. Keamanan produk layanan dijamin keabsahannya;
2. Surat Pengantar dibubuhi tanda tangan dan cap basah;
3. Keselamatan dan kenyamanan dalam pelayanan sangat diutamakan dan bebas dari praktek pencaloan dan suap.

C.3.14. Persyaratan IMB untuk pemohon pemula (Bangunan Baru)

Tabel II.13. Persyaratan IMB untuk pemohon pemula (Bangunan Baru)

No	Keterangan	Sifat	Badan Hukum
1	Fotocopy KTP Pemilik Bangunan/Pimpinan	Tambahan	PO
2	Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan bagi yang berbadan hukum	Tambahan	PO
3	Fotocopy sertifikat atas tanah atau bukti perolehan tanah	Tambahan	PO
4	Fotocopy lunas PBB tahun terakhir	Wajib	PO
5	Surat keterangan tidak keberatan dari tetangga bila untuk tempat usaha	Tambahan	PO
6	Gambar arsitektur (denah tampak dan potongan)	Wajib	PO
7	Perhitungan Kontruksi bagi bangunan yang melebihi bentangan 8 meter, bangunan bertingkat.	Terkecuali	PO
8	IMB dan gambar bangunan terdahulu bila bermaksud memperluas bangunan	Terkecuali	PO
9	Surat pernyataan kesanggupan mematuhi persyaratan teknis bangunan sesuai dengan pedoman teknis bangunan yang dibuat	Tambahan	PO
10	Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)	Wajib	PO
11	Surat pernyataan bangunan yang akan didirikan tidak dalam sengketa	Tambahan	PO
12	Surat Kuasa Bermaterai apabila yang mengajukan permohonan bukan Pemilik Bangunan/Pimpinan	Terkecuali	PO

No	Keterangan	Sifat	Badan Hukum
13	Ijin Prinsip dan dokumen lain (bagi bangunan yang termasuk kriteria harus memenuhi persyaratan tersebut)	Tambahan	PO
14	Fotocopy KTP Pemilik Bangunan/Pimpinan	Wajib	SEMUA
15	Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan bagi yang berbadan hokum	Terkecuali	SEMUA
16	1 Berkas Fotocopy Akta Pendirian Usaha (bagi perusahaan yang berbadan Hukum)	Terkecuali	SEMUA
17	Fotocopy sertifikat atas tanah atau bukti perolehan tanah	Tambahan	SEMUA
18	Fotocopy lunas PBB tahun terakhir	Wajib	SEMUA
19	Surat keterangan tidak keberatan dari tetangga bila untuk tempat usaha	Wajib	SEMUA
20	Gambar arsitektur (denah tampak dan potongan)	Wajib	SEMUA
21	1 Lembar Sertifikat Hak Atas Tanah	Wajib	SEMUA
22	Perhitungan Kontruksi bagi bangunan yang melebihi bentangan 8 meter, bangunan bertingkat.	Terkecuali	SEMUA
23	IMB dan gambar bangunan terdahulu bila bermaksud memperluas bangunan	Terkecuali	SEMUA
24	Surat pernyataan kesanggupan mematuhi persyaratan teknis bangunan sesuai dengan pedoman teknis bangunan yang dibuat	Wajib	SEMUA
25	Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)	Wajib	SEMUA
26	Surat pernyataan bangunan yang akan didirikan tidak dalam sengketa	Wajib	SEMUA
27	Surat Kuasa Bermaterai apabila yang mengajukan permohonan bukan Pemilik Bangunan/Pimpinan	Terkecuali	SEMUA
28	Ijin Prinsip dan dokumen lain (bagi bangunan yang harus memenuhi persyaratan tersebut)	Terkecuali	SEMUA
29	Pertimbangan teknis untuk bangunan reklame dan billboard	Terkecuali	SEMUA

C.3.15. Persyaratan IMB untuk perpanjangan (Bangunan lama)

Tabel II.14. Persyaratan IMB untuk perpanjangan (Bangunan lama)

No	Keterangan	Sifat	Badan Hukum
1	IMB asli	Tambahan	SEMUA
2	Fotocopy KTP Pemilik Bangunan/Pimpinan	Wajib	SEMUA
3	Fotocopy Akta Pendirian Perusahaan bagi yang berbadan hukum	Tambahan	SEMUA
4	Fotocopy sertifikat atas tanah atau bukti perolehan tanah	Tambahan	SEMUA
5	Fotocopy lunas PBB tahun terakhir	Wajib	SEMUA
6	surat keterangan tidak keberatan dari tetangga bila untuk tempat usaha	Tambahan	SEMUA
7	Gambar arsitektur (denah tampak dan potongan)	Wajib	SEMUA
8	Perhitungan Kontruksi bagi bangunan yang melebihi bentangan 8 meter, bangunan bertingkat.	Tambahan	SEMUA
9	Surat pernyataan kesanggupan mematuhi persyaratan teknis bangunan sesuai dengan pedoman teknis bangunan yang dibuat	Wajib	SEMUA
10	Surat Keterangan Rencana Kota (SKRK)	Wajib	SEMUA
11	Surat pernyataan bangunan yang akan didirikan tidak dalam sengketa	Wajib	SEMUA
12	Surat Kuasa Bermaterai apabila yang mengajukan permohonan bukan Pemilik Bangunan/Pimpinan	Terkecuali	SEMUA
13	Ijin Prinsip dan dokumen lain (bagi bangunan yang termasuk kriteria harus memenuhi persyaratan tersebut)	Tambahan	SEMUA

Dalam pemberian ijin untuk mendirikan bangunan, pejabat yang berwenang di samping mendasarkan pada terpenuhinya persyaratan permohonan IMB, juga memperhatikan ketepatan lokasi pembangunan gedung dari segi tata ruang. Dengan demikian, apabila syarat permohonan IMB terpenuhi dan lokasi pembangunannya sesuai dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan, maka IMB diberikan. Mengenai persyaratan teknis bangunan gedungnya dari segi teknis tidak menjadi pertimbangan tersendiri karena sampai saat ini belum ada peraturan perundang-undangan yang mengatur tentang kualifikasi persyaratan teknis sebuah bangunan gedung.

Kendatipun demikian, terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yang terjadi di lapangan nampaknya masih menunjukkan adanya ketidaksesuaian dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang ada. Hal ini antara lain tercermin dari fakta-fakta berikut :

1. Pembangunan gedung banyak yang masih tidak memiliki ijin;
2. Pembangunan bangunan gedung yang telah memiliki IMB, tetapi secara teknis baik lokasi maupun kualitas bangunannya tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
3. Ada jenis bangunan gedung tertentu yang berdasarkan Undang-undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya dapat dikategorikan sebagai benda cagar budaya, ternyata belum ditetapkan sebagai benda/bangunan cagar budaya oleh Pemerintah Daerah. Karena itu, secara hukum perlindungan terhadap keberadaan bangunan jenis tersebut belum terjamin.
4. Sebagian besar bangunan gedung kurang diperhatikan pemenuhan persyaratan teknisnya.

Munculnya berbagai persoalan di atas disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah.

D. Implikasi Penerapan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya terhadap Beban Keuangan Daerah

Pada bagian ini diulas kajian terhadap implikasi penerapan sistem baru yang akan diatur dalam Peraturan Daerah terhadap aspek kehidupan masyarakat dan dampaknya terhadap aspek beban keuangan negara.

D.1. Implikasi Penerapan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat

Ruang lingkup materi pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon tidak jauh berbeda dengan ruang lingkup pengaturan UU Bangunan Gedung. Hanya saja ruang lingkup tersebut diletakkan dalam konteks wilayah administratif yang bernama Kota Cirebon. Mengacu pada UU Bangunan Gedung, maka Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon di dalamnya akan mengatur hal-hal pokok sebagai berikut :

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. persyaratan bangunan gedung;
- c. penyelenggaraan bangunan gedung;
- d. kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
- e. peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- f. sanksi apabila terjadi pelanggaran terhadap ketentuan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Berdasarkan studi pendahuluan yang dilakukan terhadap kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Cirebon, beberapa hal pokok di atas akan berdampak pada perubahan hubungan pemerintah daerah dengan masyarakatnya secara cukup mendasar, sehubungan dengan berlakunya norma baru. Format pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara jelas menunjukkan semakin intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan bangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat, yang sebelumnya terkesan longgar. Longgarnya hubungan Pemerintah daerah dengan masyarakat nampaknya disebabkan oleh beberapa hal, seperti keterbatasan keberadaan peraturan, sosialisasi peraturan yang kurang, pengawasan dan penegakan hukum yang kurang efektif, serta kepatuhan masyarakat yang masih rendah, yang kesemuanya itu telah menciptakan kondisi eksisting penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Cirebon sebagaimana terlihat saat ini.

Intensifnya keterlibatan Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan pembangunan gedung yang dilakukan oleh masyarakat terlihat dari besarnya kewenangan Pemerintah Daerah dalam hampir semua tahapan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana telah disebutkan di atas yang diselenggarakan oleh masyarakat. Dengan kata lain, masyarakat juga tidak dapat mengesampingkan peran Pemerintah Daerah ketika masyarakat menyelenggarakan aktivitas yang berkaitan dengan bangunan gedung.

Hubungan yang semakin intensif ini menuntut perubahan peran dan kualitas pelayanan aparat Pemerintah Daerah dan perubahan perilaku di kalangan masyarakat perubahan. Pemerintah Daerah dituntut untuk lebih responsif mendorong dan memfasilitas masyarakat agar mengikuti ketentuan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung demi terwujudnya bangunan gedung yang fungsional dan selaras dengan lingkungannya dan secara teknis terjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahannya. Di samping itu, Pemerintah Daerah juga dituntut untuk tegas dan konsisten menegakkan Perda yang telah dibuat untuk menjamin kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Di lain pihak, warga masyarakat dituntut untuk lebih peduli dan taat pada ketentuan-ketentuan yang termuat dalam Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung secara konsisten.

Penetapan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diperkirakan akan memiliki implikasi terkait kesiapan masyarakat sebagai berikut :

- Peningkatan pemahaman masyarakat terhadap muatan Peraturan Daerah ini;
- Partisipasi masyarakat dalam penyusunan dan penetapan peraturan walikota;
- Partisipasi masyarakat dalam penyusunan dan penetapan RTBL;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap perencanaan, dengan melakukan perencanaan teknis bangunan gedung sesuai ketentuan yang berlaku;
- Partisipasi masyarakat dalam perizinan, dengan mengurus PBG sebelum membangun bangunan gedung;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sesuai PBG yang telah diterbitkan pemerintah daerah;
- Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan SLF sebelum bangunan gedung dimanfaatkan;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pemanfaatan bangunan gedung, termasuk pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung;
- Partisipasi masyarakat dalam pemeriksaan berkala kelaikan fungsi bangunan gedung sebagai dasar permohonan perpanjangan SLF;
- Partisipasi masyarakat dalam tahap pelestarian dalam membantu proses identifikasi dan penetapannya serta pemanfaatan bangunan gedung cagar budaya sesuai ketentuan yang berlaku;
- Partisipasi masyarakat untuk membantu pemerintah daerah dalam pengawasan pemanfaatan bangunan gedung dan penertiban pelanggaran bangunan gedung di lingkungan sekitarnya.

D.2. Dampak Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap Beban Keuangan Daerah

Format pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yang di dalamnya berisi ketentuan administratif, teknis, dan kelembagaan terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung, secara pasti akan berdampak pada keuangan daerah. Dampak Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung terhadap keuangan daerah akan meliputi dua hal, yaitu bertambahnya sumber pendapatan daerah dan beban keuangan daerah.

Penambahan sumber pendapatan daerah disebabkan karena Perda ini mengatur dan menegaskan kembali perlunya Izin Mendirikan Bangunan bagi setiap aktivitas pendirian bangunan. Pelayanan perizinan ini akan berimplikasi pada pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi yang ditarik dari masyarakat. Memang mengenai retribusi Izin Mendirikan Bangunan ini telah ada sebelum Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan. Tetapi dengan berlakunya Perda ini di mana Izin Mendirikan Bangunan merupakan instrument awal yang penting dan menentukan bagi tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung. Sehubungan dengan itu, maka keseriusan Pemerintah Daerah dalam mendorong dan melayani masyarakat untuk taat dalam pengajuan Persetujuan Bangunan Gedung tidak hanya akan memberikan kontribusi positif bagi pencapaian tujuan penyelenggaraan bangunan gedung, tetapi

juga akan berdampak pada peningkatan pemasukan keuangan daerah yang bersumber dari retribusi pelayanan Persetujuan Bangunan Gedung.

Di samping dampak pada pemasukan keuangan daerah, Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga akan berdampak pada penambahan beban keuangan daerah. Penambahan beban keuangan daerah ini disebabkan karena dalam Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diatur berbagai aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, yang kesemuanya berkonsekuensi pembiayaan. Misalnya, aktivitas penetapan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung yang di antaranya mengharuskan Pemerintah Daerah untuk mendata bangunan gedung yang ada di wilayahnya, hal ini jelas akan berdampak pada dibutuhkannya pembaiayaan untuk aktivitas tersebut. Di samping itu, perlu dibentuknya kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, juga akan berdampak pada diperlukannya penambahan penganggaran bagi keberadaan dan aktivitas institusi ini.

Penetapan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini diperkirakan akan memiliki implikasi terkait keuangan daerah, yakni kebutuhan pembiayaan dalam APBD untuk penyelenggaraan bangunan gedung dari berbagai kelembagaan pemerintah daerah. Berbagai kebutuhan pembiayaan untuk penyelenggaraan bangunan gedung antara lain :

- Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan peraturan walikota;
- Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan RTBL;
- Alokasi anggaran untuk penyusunan dan penetapan peraturan walikota;
- Alokasi anggaran untuk proses penerbitan PBG, termasuk pemeriksaan dokumen rencana teknis;
- Alokasi anggaran untuk proses pendataan bangunan gedung;
- Alokasi anggaran untuk pemeriksaan kelaikan fungsi dan proses penerbitan SLF;
- Alokasi anggaran untuk pemeriksaan berkala dan proses perpanjangan SLF;
- Alokasi anggaran untuk honor dan operasionalisasi TPA,TPT, Penilik;
- Alokasi anggaran untuk proses pelestarian bangunan gedung cagar budaya; dan
- Alokasi anggaran untuk pengawasan dan penertiban bangunan gedung.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Materi muatan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi pengaturan tentang fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, kelembagaan yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung, peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan sanksi. Berbagai materi yang dimuat dalam pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung tersebut tentu saja berkaitan dengan berbagai peraturan perundang-undangan lain yang mengatur hal yang sama. Dengan demikian, perancangan norma dalam Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung tersebut harus memperhatikan peraturan perundang-undangan lain agar tidak terjadi tumpang tindih dan kontradiksi peraturan.

Hal pertama yang harus diperhatikan dalam perancangan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kewenangan daerah Kota Cirebon terkait dengan urusan Pemerintahan yang berhubungan dengan bangunan gedung. Disain otonomi sebagaimana diformat dalam UU No. 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, memberikan kewenangan otonomi kepada daerah secara luas, nyata, dan bertanggungjawab. Pasal 10 undang-undang tersebut menegaskan bahwa Pemerintah Daerah menyelenggarakan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangannya, kecuali urusan pemerintahan yang meliputi :

- a. politik luar negeri;
- b. pertahanan;
- c. keamanan;
- d. yustisi;
- e. moneter dan fiskal nasional; dan
- f. agama.

Terhadap urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah, menurut Pasal 14 dibagi ke dalam urusan pemerintahan yang bersifat wajib dan urusan pemerintahan yang bersifat pilihan. Urusan wajib yang menjadi kewenangan pemerintahan daerah untuk kabupaten/kota merupakan urusan yang berskala kabupaten/kota meliputi :

- a. perencanaan dan pengendalian pembangunan;
- b. perencanaan, pemanfaatan, dan pengawasan tata ruang;
- c. penyelenggaraan ketertiban umum dan ketentraman masyarakat;
- d. penyediaan sarana dan prasarana umum;
- e. penanganan bidang kesehatan;
- f. penyelenggaraan pendidikan;
- g. penanggulangan masalah sosial;
- h. pelayanan bidang ketenagakerjaan;
- i. fasilitasi pengembangan koperasi, usaha kecil dan menengah;
- j. pengendalian lingkungan hidup;
- k. pelayanan pertanahan;
- l. pelayanan kependudukan, dan catatan sipil;
- m. pelayanan administrasi umum pemerintahan;

- n. pelayanan administrasi penanaman modal;
- o. penyelenggaraan pelayanan dasar lainnya; dan
- p. urusan wajib lainnya yang diamanatkan oleh peraturan perundang-undangan.

Sementara itu, urusan pemerintahan kabupaten/kota yang bersifat pilihan meliputi urusan pemerintahan yang secara nyata ada dan berpotensi untuk meningkatkan kesejahteraan masyarakat sesuai dengan kondisi, kekhasan, dan potensi unggulan daerah yang bersangkutan.

Terkait dengan bangunan gedung, Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2007 tentang Pembagian Kewenangan antara Pemerintah, Pemerintah Provinsi dan Pemerintah Kabupaten/Kota, merinci lebih jauh jenis-jenis kewenangan yang dimiliki oleh Pemerintah kabupaten/Kota, yaitu sebagai berikut :

1. Penetapan peraturan daerah kabupaten/kota, mengenai bangunan gedung dan lingkungan mengacu pada norma, standar, prosedur dan kriteria nasional.
2. Penetapan kebijakan dan strategi kabupaten/kota mengenai bangunan gedung dan lingkungan.
3. Penetapan kelembagaan bangunan gedung di kabupaten/kota.
4. Penyelenggaraan IMB gedung.
5. Pendataan bangunan gedung.
6. Penetapan persyaratan administrasi dan teknis untuk bangunan gedung adat, semi permanen, darurat, dan bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana.
7. Penyusunan dan penetapan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).
8. Pemberdayaan kepada masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
9. Pemberdayaan masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan.
10. Penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan dengan berbasis pemberdayaan masyarakat.
11. Pembangunan dan pengelolaan bangunan gedung dan rumah negara yang menjadi aset pemerintah kabupaten/kota.
12. Penetapan status bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.
13. Pengawasan terhadap pelaksanaan peraturan perundang-undangan, pedoman dan standar teknis dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.
14. Pengawasan dan penertiban pembangunan, pemanfaatan, dan pembongkaran bangunan gedung.
15. Pengawasan dan penertiban pelestarian bangunan gedung dan lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal.

Dari berbagai ketentuan dalam peraturan perundang-undangan di atas dapat disimpulkan bahwa Pemerintah Daerah Kota Cirebon memiliki kewenangan menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung, dan berdasarkan kewenangan tersebut, Pemerintah Daerah berwenang pula menetapkan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang akan mengatur aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung yang menjadi kewenangannya.

Kewenangan Kabupaten/Kota di bidang bangunan gedung, berarti pemerintah berwenang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan bangunan gedung. Pengertian bangunan gedung menurut Pasal 1 butir 1 UU 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 kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Dengan demikian, bangunan gedung yang menjadi kewenangan pemerintah Daerah adalah bangunan gedung yang dapat berupa hunian atau tempat tinggal, tempat ibadan, tempat usaha, dan bangunan-bangunan gedung yang digunakan untuk peruntukan selain itu, seperti untuk kegiatan sosial, budaya, dan kegiatan khusus.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dimaksudkan agar masyarakat mengetahui lebih rinci persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Persetujuan Bangunan Gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun dalam Peraturan Pemerintah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah.

Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.

Pelayanan pemrosesan dan pemberian Persetujuan Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah.

Pengaturan persyaratan teknis mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar Masyarakat dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Dengan dipenuhinya persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna bangunan dapat hidup lebih tenang dan sehat, rohaniyah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat, dan bernegara.

Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga harus memperhatikan secara khusus terhadap bangunan gedung eksisting yang ditetapkan sebagai cagar budaya. Hal ini karena menurut Pasal 38 (1) UU Bangunan Gedung, bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya dilindungi dan dilestarikan. Terkait dengan apa yang dimaksud dengan cagar budaya, maka perlu dirujuk Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 Tentang Cagar Budaya (UU Cagar Budaya). Menurut Pasal 5 UU Cagar Budaya, benda, bangunan, atau struktur dapat diusulkan sebagai Benda Cagar Budaya, Bangunan Cagar Budaya, atau Struktur Cagar Budaya apabila memenuhi kriteria :

- a. berusia 50 (lima puluh) tahun atau lebih;
- b. mewakili masa gaya paling singkat berusia 50 (lima puluh) tahun;
- c. memiliki arti khusus bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan; dan
- d. memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.

Ketika bangunan gedung didirikan dalam rangka penciptaan bangunan dengan fungsi hunian, maka pembangunan bangunan gedung harus memperhatikan norma-norma yang ditetapkan bagi keberadaan sebuah perumahan dan kawasan permukiman. Pasal 3 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 Tentang Perumahan Dan Kawasan Permukiman secara tegas menentukan bahwa perumahan dan kawasan permukiman diselenggarakan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan dan kawasan permukiman;
- b. mendukung penataan dan pengembangan wilayah serta penyebaran penduduk yang proporsional melalui pertumbuhan lingkungan hunian dan kawasan permukiman sesuai dengan tata ruang untuk mewujudkan keseimbangan kepentingan, terutama bagi MBR;
- c. meningkatkan daya guna dan hasil guna sumber daya alam bagi pembangunan perumahan dengan tetap memperhatikan kelestarian fungsi lingkungan, baik di kawasan perkotaan maupun kawasan perdesaan;
- d. memberdayakan para pemangku kepentingan bidang pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
- e. menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, dan budaya; dan
- f. menjamin terwujudnya rumah yang layak huni dan terjangkau dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi, teratur, terencana, terpadu, dan berkelanjutan.

Dengan demikian, pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berhubungan dengan pembangunan bangunan gedung yang dimaksudkan untuk menciptakan perumahan baik yang berbentuk rumah tunggal, rumah deret, maupun rumah susun, dan kawasan permukiman harus mengacu pada tercapainya tujuan sebagaimana telah dicantumkan di atas. Khusus untuk pembangunan perumahan yang berbentuk rumah susun, maka harus diperhatikan Undang Undang No. 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (UU Rumah Susun). Menurut Pasal 1 butir 1 UU Rumah Susun, yang dimaksud dengan rumah Susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan, yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertical 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 tanahbersama. Penyelenggaraan pembangunan rumah susun wajib memisahkan rumah susun atas satuan dan bagian-bersama dalam bentuk gambar dan uraian yang disahkan oleh instansi yang berwenang sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang memberi kejelasan atas :

- a. batas satuan yang dapat dipergunakan-secara terpisah untuk perseorangan;
- b. batas dan uraian atas bagian-bersama dan benda-bersama yang menjadi haknya masing-masing satuan;
- c. batas dan uraian tanah-bersama dan besarnya bagian yang menjadi haknya masing-masing satuan.

Bangunan gedung yang merupakan wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi tidak dapat dipisahkan dari ruang di mana bangunan gedung itu berada, karena dalam konteks Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (UU Penataan Ruang), pembangunan gedung merupakan salah satu tahapan aktivitas pemanfaatan ruang. Keberadaan bangunan gedung dalam ruang tertentu bukan hanya sebatas beradanya, tetapi juga saling berpengaruh secara bertimbal balik dengan ruang dan lingkungan di mana bangunan gedung itu berada. Karena itu, pembangunan sebuah bangunan gedung tidak dapat dilepaskan dari tujuan membangun tata ruang yang selaras, serasi dan seimbang dengan lingkungan hidup. Artinya, pembangunan sebuah bangunan gedung harus sejalan dengan perencanaan ruang yang telah ditetapkan. Sejalan dengan itu, UU Penataan Ruang menegaskan dalam Pasal 3 bahwa penyelenggaraan penataan ruang bertujuan untuk mewujudkan ruang wilayah nasional yang aman, nyaman, produktif, dan berkelanjutan berlandaskan Wawasan Nusantara dan Ketahanan Nasional dengan :

- a. terwujudnya keharmonisan antara lingkungan alam dan lingkungan buatan;
- b. terwujudnya keterpaduan dalam penggunaan sumber daya alam dan sumber daya buatan dengan memperhatikan sumber daya manusia; dan
- c. terwujudnya perlindungan fungsi ruang dan pencegahan dampak negatif terhadap lingkungan akibat pemanfaatan ruang.

Agar penyelenggaraan bangunan gedung dalam ruang tertentu dapat mewujudkan keselarasan, keserasian, dan keseimbangan dengan

lingkungan alam, maka aktivitas pembangunan sebuah bangunan gedung sejak awal perencanaannya harus dilakukan dengan memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan agar kelestarian fungsi lingkungan dapat terpelihara. Sehubungan dengan itu, setiap pembangunan sebuah bangunan gedung harus memperhitungkan dampak yang mungkin terjadi yang akan menimpa lingkungan hidup. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (UU PPLH) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (PP AMDAL) menegaskan bahwa setiap usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting terhadap lingkungan hidup wajib memiliki amdal. Sementara itu, untuk kegiatan yang tidak berdampak penting wajib memiliki Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL). Adapun kriteria usaha dan/atau kegiatan yang berdampak penting menurut Pasal 23 UPLH terdiri atas :

- a. perubahan bentuk lahan dan bentang alam;
- b. eksploitasi sumber daya alam, baik yang terbarukan maupun yang tidak terbarukan;
- c. proses dan kegiatan yang secara potensial dapat menimbulkan pencemaran dan/atau kerusakan lingkungan hidup serta pemborosan dan kemerosotan sumber daya alam dalam pemanfaatannya;
- d. proses dan kegiatan yang hasilnya dapat mempengaruhi lingkungan alam, lingkungan buatan, serta lingkungan sosial dan budaya;
- e. proses dan kegiatan yang hasilnya akan mempengaruhi pelestarian kawasan konservasi sumber daya alam dan/atau perlindungan cagar budaya;
- f. introduksi jenis tumbuh-tumbuhan, hewan, dan jasad renik;
- g. pembuatan dan penggunaan bahan hayati dan nonhayati;
- h. kegiatan yang mempunyai risiko tinggi dan/atau mempengaruhi pertahanan negara; dan/atau
- i. penerapan teknologi yang diperkirakan mempunyai potensi besar untuk mempengaruhi lingkungan hidup.

Masih terkait dengan upaya menjaga kelestarian fungsi lingkungan, maka penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan kawasan yang lindung. Menurut Keputusan Presiden Nomor 32 Tahun 1990 Tentang Pengelolaan Kawasan Lindung (Keppres Kawasan Lindung), kawasan-kawasan yang dimasukkan ke dalam kawasan lindung meliputi :

1. Kawasan yang Memberikan Perlindungan Kawasan Bawahannya.
2. Kawasan Perlindungan Setempat.
3. Kawasan Suaka Alam dan Cagar Budaya
4. Kawasan Rawan bencana Alam.

Kawasan yang memberikan perlindungan kawasan bawahannya terdiri dari :

1. Kawasan Hutan Lindung.
2. Kawasan Bergambut.
3. Kawasan Resapan Air.

Sementara itu, kawasan perlindungan setempat terdiri dari:

1. Sempadan Pantai.
2. Sempadan Sungai.
3. Kawasan Sekitar Danau/Waduk.
4. Kawasan Sekitar Mata Air.

Sedangkan kawasan suaka alam dan cagar budaya terdiri dari :

1. Kawasan Suakan Alam.
2. Kawasan Suaka Alam laut dan Perairan lainnya.
3. Kawasan pantai Berhutan Bakau.
4. Taman Nasional, Taman Hutan Raya dan Taman Wisata Alam.
5. Kawasan Cagar Budaya dan Ilmu Pengetahuan.

Menurut Pasal 2 Keppres Kawasan Lindung, pengelolaan kawasan lindung tersebut ditujukan untuk mencegah timbulnya kerusakan fungsi lingkungan hidup. Di samping harus memperhatikan tata ruang, lingkungan, dan kawasan lindung dalam rangka menjaga kelestarian fungsi lingkungan, penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan keselamatan orang yang menempati bangunan gedung maupun orang yang berada di sekitarnya. Kebutuhan akan keselamatan ini begitu mengkhawatirkan apabila dihubungkan dengan ancaman akan bahaya bencana yang dapat saja mengena pada bangunan fisik gedung, sehingga menyebabkan roboh/runtuh.

Dalam perspektif Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 Tentang Penanggulangan Bencana (UU Bencana) dan juga Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2008 tentang Penyelenggaraan Penanggulangan Bencana (PP Bencana), dari aspek sumbernya bencana dapat dikategorikan ke dalam bencana alam, bencana non alam, dan bencana sosial. Menurut Pasal 4, penanggulangan bencana antara lain bertujuan untuk memberikan perlindungan kepada masyarakat dari ancaman bencana dan juga menjamin terselenggaranya penanggulangan bencana secara terencana, terpadu, terkoordinasi, dan menyeluruh. Sehubungan dengan itu, maka penyelenggaraan bangunan gedung juga harus memperhatikan daerah rawan bencana dan persyaratan teknis yang tahan bencana.

Penyelenggaraan bangunan gedung secara jelas adalah pekerjaan konstruksi, dengan demikian maka proses pembangunan sebuah bangunan gedung harus tunduk juga pada pada ketentuan peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan jasa konstruksi yaitu Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi.

A. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT ATRIBUSI

Peraturan perundang-undangan yang bersifat atribusi merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan kewenangan kepada institusi yang bersangkutan, dalam hal ini Pemerintah Daerah, untuk menyusun dan menetapkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan, dalam hal ini peraturan daerah. Peraturan perundang-undangan yang bersifat atribusi dapat dijelaskan sebagai berikut.

A.1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 merupakan konstitusi negara dimana dalam konstelasi peraturan perundangan-undangan memiliki hirarki paling tinggi. Oleh karena itu Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menjadi landasan konstitusional dari peraturan perundangan-undangan di bawahnya. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 memberikan kewenangan kepada pemerintahan daerah untuk dapat menetapkan peraturan daerah. Hal ini diatur dalam Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, yang berbunyi: “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan”. Atas dasar kewenangan yang diberikan oleh konstitusi tersebut, maka salah satu kewenangan pemerintahan daerah adalah menetapkan peraturan daerah.

A.2. UU No. 23 tahun 2014 Pemerintahan Daerah

Berdasarkan amanah dari konstitusi tersebut, maka ketentuan mengenai penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur lebih lanjut dalam Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, termasuk salah satunya mengenai penyusunan dan penetapan peraturan daerah.

Berdasarkan Pasal 1 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, diatur beberapa batasan pengertian mengenai istilah sebagai berikut :

- Pemerintahan daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh pemerintah daerah dan DPRD menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
- Pemerintah daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
- Peraturan daerah yang selanjutnya disebut Perda adalah peraturan daerah provinsi dan/atau peraturan daerah kabupaten / kota.

Selanjutnya dalam Pasal 236 diatur bahwa untuk menyelenggarakan otonomi daerah dan tugas pembantuan, daerah membentuk perda. Perda dibentuk oleh DPRD dengan persetujuan bersama Kepala Daerah. Perda sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan kepentingan umum.

B. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN YANG BERSIFAT DELEGASI

Peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan delegasi atau amanah untuk menyusun dan menetapkan peraturan perundang-undangan turunannya, dalam hal ini peraturan daerah mengenai penyelenggaraan

bangunan gedung. Peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi dapat dijelaskan sebagai berikut :

B.1. UU No. 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

UU 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengamanahkan disusunnya Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah sebagai peraturan pelaksanaan dari undang-undang ini. Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah diamanahkan di dalam UU- BG pada bagian Penjelasan Umum.

Penjelasan Umum UU-BG berbunyi: “... Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini.”

B.2. PP No. 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan UU 28/2002

Penyusunan Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah juga diamanahkan oleh Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Terdapat 6 pasal yang mengamanahkan perlunya disusun Peraturan Daerah mengenai penyelenggaraan bangunan gedung di daerah, yaitu :

- Pasal 9 ayat 4, yaitu pengaturan di dalam peraturan daerah mengenai persyaratan bangunan gedung adat, bangunan gedung semi permanen dan darurat serta bangunan gedung yang dibangun di lokasi bencana;
- Pasal 98 ayat 3, yaitu ketentuan lebih lanjut mengenai partisipasi masyarakat dalam menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung;
- Pasal 109 ayat 1, yaitu penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung didasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi kabu paten/kota setem pat serta penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung dan operasionalisasinya di masyarakat;
- Pasal 109 ayat 2, yaitu mengenai penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung dapat mempertimbangkan pendapat penyelenggara BG;
- Pasal 112 ayat 1, yaitu mengenai pengawasan oleh pemerintah daerah terhadap pelaksanaan penerapan peraturan daerah di bidang bangunan gedung melalui mekanisme penerbitan IMB dan SLF bangunan gedung, serta surat persetujuan dan penetapan pembongkaran bangunan gedung.

C. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT TEKNIS PEMBENTUKANNYA

Peraturan perundang-undangan terkait teknis pembentukannya merupakan peraturan perundang-undangan yang memberikan ketentuan mengenai teknis penyusunan dan penetapan peraturan perundang-undangan, khususnya peraturan daerah sebagai produk hukum daerah. Peraturan ini terkait teknis pembentukannya dapat dijelaskan sebagai berikut :

C.1. UU No. 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan

Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan peraturan perundang-undangan yang mengatur mengenai ketentuan teknis pembentukan seluruh peraturan perundang-undangan, baik pada tingkat nasional maupun pada tingkat daerah. Oleh karena itu, Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan merupakan dasar ketentuan teknis pembentukan peraturan perundang-undangan, termasuk dalam hal ini pembentukan peraturan daerah. Dalam Pasal 1 dijelaskan mengenai pengertian sebagai berikut :

- Pembentukan Peraturan Perundang-undangan adalah pembuatan Peraturan Perundang-undangan yang mencakup tahapan perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan.
- Peraturan Perundang-undangan adalah peraturan tertulis yang memuat norma hukum yang mengikat secara umum dan dibentuk atau ditetapkan oleh lembaga negara atau pejabat yang berwenang melalui prosedur yang ditetapkan dalam Peraturan Perundang-undangan.

Selanjutnya dalam Pasal 7 diatur bahwa jenis dan hirarki peraturan perundang-undangan terdiri dari :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
3. Undang-Undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang;
4. Peraturan Pemerintah;
5. Peraturan Presiden;
6. Peraturan Daerah Provinsi; dan
7. Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

C.2. Permendagri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah

Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah merupakan peraturan perundang-undangan turunan dari Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Bila dalam Undang-Undang Nomor 12 tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan diatur ketentuan pembentukan peraturan perundang-undangan secara keseluruhan, maka dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah diatur ketentuan

pembentukan produk hukum daerah. Oleh karena itu, Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah menjadi landasan pembentukan produk hukum daerah, termasuk dalam hal ini adalah pembentukan peraturan daerah.

Berdasarkan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah, dalam Pasal 2 diatur bahwa produk hukum daerah berbentuk peraturan dan penetapan. Selanjutnya dalam Pasal 3 diatur bahwa produk hukum daerah yang berbentuk peraturan terdiri atas peraturan daerah, peraturan kepala daerah, peraturan bersama kepala daerah, dan peraturan DPRD.

Dalam Pasal 10 diatur bahwa perencanaan Rancangan Perda Provinsi meliputi kegiatan yang salah satunya adalah penyusunan Propemperda. Dalam Pasal 11 diatur bahwa Gubernur menugaskan pimpinan perangkat daerah dalam penyusunan Propemperda di lingkungan pemerintah daerah provinsi. Selanjutnya dalam Pasal 22 diatur bahwa Pemrakarsa dalam mempersiapkan rancangan perda provinsi disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik pimpinan SKPD menyusun Rancangan Perda disertai dengan penjelasan atau keterangan dan/atau naskah akademik.

Rancangan Perda yang disertai naskah akademik telah melalui pengkajian dan penyelarasan, yang terdiri atas :

- latar belakang dan tujuan penyusunan;
- sasaran yang akan diwujudkan;
- pokok pikiran, ruang lingkup, atau objek yang akan diatur; dan
- jangkauan dan arah pengaturan.

Sistematika Naskah akademik adalah sebagai berikut :

- Judul;
- Kata pengantar;
- Daftar isi
- BAB I Pendahuluan;
- BAB II Kajian teoritis dan praktik empiris;
- BAB III Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait;
- BAB IV Landasan filosofis, sosiologis dan yuridis;
- BAB V Jangkauan, arah pengaturan dan ruang lingkup materi muatan Perda;
- BAB VI Penutup;
- Daftar pustaka;
- Lampiran Rancangan Perda, jika diperlukan.

Dalam Pasal 30 diatur bahwa Sekretaris daerah provinsi menugaskan kepala perangkat daerah yang membidangi hukum provinsi untuk mengoordinasikan pengharmonisasian, pembulatan, dan pemantapan konsepsi rancangan perda provinsi, dengan dapat mengikutsertakan instansi vertikal dari kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Dalam Pasal 25 diatur bahwa Gubernur membentuk Tim penyusun Rancangan Perda provinsi yang ditetapkan dengan keputusan gubernur, dengan susunan keanggotaan terdiri atas :

- Gubernur
- Sekretaris Daerah
- Perangkat daerah pemrakarsa
- Perangkat daerah yang membidangi hukum provinsi
- Perangkat daerah terkait
- perancang peraturan perundang-undangan

Ketentuan-ketentuan tersebut di atas berlaku secara mutatis mutandis terhadap penyusunan rancangan peraturan daerah kabupaten/kota.

D. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT SUBSTANSI PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Peraturan perundang-undangan terkait substansi merupakan peraturan perundang-undangan yang menjadi landasan atau acuan substansial, khususnya dalam konteks penyelenggaraan bangunan gedung. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengatur mengenai hal-hal yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung di Indonesia yang bersifat pokok dan normatif. Sebagai turunan dari undang-undang tersebut, telah ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Sebagai peraturan operasionalisasinya, telah ditetapkan Pedoman Teknis bidang penyelenggaraan bangunan gedung dalam bentuk Peraturan Presiden dan Peraturan Menteri. Terdapat 1 Peraturan Presiden dan 16 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum sebagai landasan substansial penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungan, yang meliputi :

1. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 19/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Rumah Dan Bangunan Gedung Tahan Gempa;
2. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
3. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 30/PRT/M/2006 Tentang Pedoman Teknis Fasilitas Dan Aksesibilitas Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;
4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Rusuna Bertingkat Tinggi;
5. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Rencana Tata Bangunan Dan Lingkungan;
6. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Izin Mendirikan Bangunan;
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Tim Ahli Bangunan Gedung;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 Tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 24/PRT/M/2008 Tentang Perawatan Dan Pemeliharaan Bangunan Gedung;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2008 Tentang Rencana Induk Sistem Proteksi Kebakaran Kota;
12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 26/PRT/M/2008 Tentang Sistem Proteksi Kebakaran Pada Bangunan Gedung Dan Lingkungan;

13. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2009 Tentang Manajemen Proteksi Kebakaran Di Perkotaan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 16/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 17/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Teknis Pendataan Bangunan Gedung;
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 18/PRT/M/2010 Tentang Pedoman Revitalisasi Kawasan;
17. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 Tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Selain Pedoman Teknis, dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung juga terdapat Standar Teknis sebagai acuan standarisasi dalam bentuk Standar Nasional Indonesia. Terdapat 38 Standar Nasional Indonesia dalam bidang penyelenggaraan bangunan gedung, yang meliputi :

1. SNI 1726:2012 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung;
2. SNI 03-1 727-1 989 tentang tata cara perencanaan pembebanan untuk rumah dan gedung;
3. SNI 03-1734-1989 tentang tata cara perencanaan beton dan struktur dinding bertulang untuk rumah dan gedung;
4. SNI 03-2847-1992 tentang tata cara penghitungan struktur beton untuk bangunan gedung;
5. SNI 03-3430-1994 tentang tata cara perencanaan dinding struktur pasangan blok beton berongga bertulang untuk bangunan rumah dan gedung;
6. SNI 03-3976-1995 tentang tata cara pengadukan pengecoran beton;
7. SNI 03-2834-2000 tentang tata cara pembuatan rencana campuran beton normal;
8. SNI 03-3449-2002 tentang tata cara rencana pembuatan campuran beton ringan dengan agregat ringan;
9. SNI 03-1 729-2002 tentang tata cara pembuatan dan perakitan konstruksi baja;
10. SNI 03-2407-1944 tentang tata cara perencanaan konstruksi kayu untuk bangunan gedung;
11. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
12. SNI 03-1746-2000 tentang tata cara perencanaan dan pemasangan sarana jalan ke luar untuk penyelamatan terhadap bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
13. SNI 03-1735-2000 tentang tata cara perencanaan bangunan dan lingkungan untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung;
14. SNI 03-1736-2000 tentang tata cara perencanaan sistem proteksi pasif untuk pencegahan bahaya kebakaran pada bangunan gedung;
15. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan pencahayaan darurat, tanda arah dan sistem peringatan bahaya pada bangunan gedung;
16. SNI 03-701 5-2004 tentang sistem proteksi petir pada bangunan gedung;
17. SNI 04-0227-1994 tentang tegangan standar;
18. SNI 04-0225-2000 tentang persyaratan umum instalasi listrik;

19. SNI 04-7018-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat dan siaga;
20. SNI 04-7019-2004 tentang sistem pasokan daya listrik darurat menggunakan energi tersimpan;
21. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
22. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
23. SNI 03-6197-2000 tentang konservasi energi sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
24. SNI 03-2396-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan alami pada bangunan gedung;
25. SNI 03-6575-2001 tentang tata cara perancangan sistem pencahayaan buatan pada bangunan gedung;
26. SNI 03-6481-2000 tentang sistem Plambing 2000;
27. SNI 03-2398-2002 tentang tata cara perencanaan tangki septik dengan sistem resapan;
28. SNI 03-6379-2000 tentang spesifikasi dan pemasangan perangkat bau;
29. SNI 03-7011-2004 tentang keselamatan pada bangunan fasilitas pelayanan kesehatan;
30. SNI 03-2453-2002 tentang tata cara perencanaan sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
31. SNI 03-2459-2002 tentang spesifikasi sumur resapan air hujan untuk lahan pekarangan;
32. SNI 03-6389-2000 tentang konservasi energi selubung bangunan pada bangunan gedung;
33. SNI 03-6390-2000 tentang konservasi energi sistem tata udara pada bangunan gedung;
34. SNI 03-6196-2000 tentang prosedur audit energi pada bangunan gedung;
35. SNI 03-6572-2001 tentang tata cara perancangan sistem ventilasi dan pengkondisian udara pada bangunan gedung;
36. SNI 03-6573-2001 tentang tata cara perancangan sistem transportasi vertikal dalam gedung (lif);
37. SNI Nomor 04-6950-2003 tentang Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET) - Nilai ambang batas medan listrik dan medan magnet;
38. SNI 03-1726-2002 tentang tata cara perencanaan ketahanan gempa untuk rumah dan gedung.

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Landasan Filosofis (pandangan hidup, kultur, keyakinan agama, filsafat hukum, kesadaran hukum, adat, dan wawasan kebangsaan). Maka dalam pembentukan Peraturan Daerah, para pembentuk harus menyadari bahwa pandangan hidup masyarakat setempat: yang tercermin dalam budaya masyarakat harus menjadi sumber moral, demikian halnya dengan keyakinan agama yang dianut oleh masyarakat, pemikiran atau filsafat hukum yang dianut masyarakat daerah, termasuk kesadaran hukum masyarakat lokal, serta dalam konteks NKRI diperhatikan wawasan kebangsaan dalam penyusunan Peraturan Daerah. Karena itu maka asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan dalam Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 diberikan rambu-rambunya.

Filosofis berasal dari kata filsafat, yakni ilmu tentang kebijaksanaan. Berdasarkan akar kata semacam ini, maka arti filosofis tidak lain adalah sifat-sifat yang mengarah kepada kebijaksanaan. Karena menitikberatkan kepada sifat akan kebijaksanaan, maka filosofis tidak lain adalah pandangan hidup suatu bangsa yakni nilai-nilai moral atau etika yang berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik.

Dasar filosofis berkaitan dengan *rechtsidee* dimana semua masyarakat mempuinya, yaitu apa yang mereka harapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya. Cita hukum atau *rechtsidee* tersebut tumbuh dari sistem nilai mereka mengenai baik atau buruk, pandangan terhadap hubungan individu dan kemasyarakatan, tentang kebendaan, kedudukan wanita dan sebagainya.

Semuanya itu bersifat filosofis artinya menyangkut pandangan mengenai hakikat sesuatu. Hukum diharapkan mencerminkan sistem nilai tersebut baik sebagai sarana mewujudkannya dalam tingkah laku masyarakat. Nilai-nilai ini ada yang dibiarkan dalam masyarakat sehingga setiap pembentukan hukum atau peraturan perundang-undangan harus dapat menangkapnya setiap kali akan membentuk hukum atau peraturan perundang-undangan. Akan tetapi adakalanya sistem nilai tersebut telah terangkum dengan baik berupa teori-teori filsafat maupun dalam doktrin-doktrin resmi (Pancasila).

Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum (termasuk peraturan perundang-undangan dan Perda) ini dimasukkan dalam pengertian yang disebut dengan *rechtsidee* yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistem nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan filosofis yaitu:

“penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya”.

Dengan landasan filosofis tersebut, diharapkan bangunan gedung yang memiliki kepentingan sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran, dapat menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pada akhirnya, tujuan pembangunan nasional untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945 dapat dicapai.

B. Landasan Sosiologis

Peraturan Daerah harus mempunyai landasan Sosiologis, atau keberlakuan faktual yaitu „kebutuhan dan aspirasi ril masyarakat“, yang mendasari mengapa Peraturan Daerah mengenai hal tertentu harus dibentuk dalam suatu Daerah.

Landasan sosiologis (*sociologische gelding*) dapat diartikan pencerminan kenyataan yang hidup dalam masyarakat, dengan harapan peraturan perundang-undangan (termasuk peraturan daerah didalamnya) tersebut akan diterima oleh masyarakat secara wajar bahkan spontan. Peraturan perundang-undangan yang diterima secara wajar akan mempunyai daya berlaku efektif dan tidak begitu banyak memerlukan penerangan institusional untuk melaksanakannya.

Dasar sosiologis dari peraturan daerah adalah kenyataan yang hidup dalam masyarakat (*living law*) harus termasuk pula kecenderungan-kecenderungan dan harapan-harapan masyarakat. Tanpa memasukan faktor-faktor kecenderungan dan harapan, maka peraturan perundang-undangan hanya sekedar merekam seketika (*moment opname*). Keadaan seperti ini akan menyebabkan kelumpuhan peranan hukum. Hukum akan tertinggal dari dinamika masyarakat. Bahkan peraturan perundang-undangan akan menjadi konservatif karena seolah-olah pengukuhan kenyataan yang ada. Hal ini bertentangan dengan sisi lain dari peraturan perundang-undangan yang diharapkan mengarahkan perkembangan masyarakat.

Peraturan perundang-undangan dibentuk oleh Negara dengan harapan dapat diterima dan dipatuhi oleh seluruh masyarakat secara sadar tanpa kecuali. Harapan seperti ini menimbulkan konsekuensi bahwa setiap peraturan perundang-undangan harus memperhatikan secara lebih seksama setiap gejala sosial masyarakat yang berkembang. Terdapat perbedaan antara hukum positif di satu pihak dengan hukum yang hidup dalam masyarakat (*living law*) di pihak lain. Oleh karena itu hukum positif akan memiliki daya berlaku yang efektif apabila berisikan, atau selaras dengan hukum yang hidup dalam masyarakat.

Berpangkal tolak dari pemikiran tersebut, maka peraturan perundang-undangan sebagai hukum positif akan mempunyai daya berlaku jika dirumuskan ataupun disusun bersumber pada *living law* tersebut. Dalam

kondisi yang demikian maka peraturan perundang-undangan tidak mungkin dilepaskan dari gejala sosial yang ada di dalam masyarakat tadi.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan sosiologis yaitu: “penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya”.

Landasan sosiologis tersebut memperlihatkan adanya kontribusi atau dampak dari penyelenggaraan bangunan gedung terhadap lingkungan, baik lingkungan masyarakat maupun lingkungan hidup lainnya. Agar bangunan gedung dapat terselenggara secara tertib dan terwujud sesuai dengan fungsinya, diperlukan peran masyarakat dan upaya pembinaan.

C. Landasan Yuridis

Pembentukan peraturan perundang-undangan, haruslah mengacu pada landasan pembentukan peraturan perundang-undangan atau ilmu perundang-undangan (*gesetzgebungslehre*), yang diantaranya landasan yuridis. Setiap produk hukum, haruslah mempunyai dasar berlaku secara yuridis (*juridische gelding*). Dasar yuridis ini sangat penting dalam pembuatan peraturan perundang-undangan khususnya peraturan daerah.

Peraturan daerah merupakan salah satu unsur produk hukum, maka prinsip-prinsip pembentukan, pemberlakuan dan penegakannya harus mengandung nilai-nilai hukum pada umumnya. Berbeda dengan nilai-nilai sosial lainnya, sifat kodratnya dari nilai hukum adalah mengikat secara umum dan ada pertanggungjawaban konkrit yang berupa sanksi duniawi ketika nilai hukum tersebut dilanggar.

Oleh karena itu peraturan daerah merupakan salah satu produk hukum, maka agar dapat mengikat secara umum dan memiliki efektivitas dalam hal penerapan sanksi, disebutkan bahwa sanksi adalah cara-cara menerapkan suatu norma atau peraturan. Sanksi hukum adalah sanksi-sanksi yang digariskan atau di otorisasi oleh hukum. Setiap peraturan hukum mengandung atau menyiratkan sebuah statemen mengenai konsekuensi-konsekuensi hukum, konsekuensi-konsekuensi ini adalah sanksi-sanksi, janji-janji atau ancaman.

Dalam pembentukan peraturan daerah harus memperhatikan beberapa persyaratan yuridis. Persyaratan seperti inilah yang dapat dipergunakan sebagai landasan yuridis, yang dimaksud disini adalah :

- a. Dibuat atau dibentuk oleh organ yang berwenang, artinya suatu peraturan perundang-undangan harus dibuat oleh pejabat atau badan yang mempunyai kewenangan untuk itu. Dengan konsekuensi apabila tidak diindahkan persyaratan ini maka konsekuensinya undang-undang tersebut batal demi hukum (*van rechtswegenietig*);
- b. Adanya kesesuaian bentuk/ jenis Peraturan perundang-undangan dengan materi muatan yang akan diatur, artinya ketidaksesuaian bentuk/ jenis dapat menjadi alasan untuk membatalkan peraturan perundang-undangan yang dimaksud;

- c. Adanya prosedur dan tata cara pembentukan yang telah ditentukan adalah pembentukan suatu peraturan perundang-undangan harus melalui prosedur dan tata cara yang telah ditentukan;
- d. Tidak boleh bertentangan dengan Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya adalah sesuai dengan pandangan *stufenbau theory*, peraturan perundang-undangan mengandung norma-norma hukum yang sifatnya hirarkhis. Artinya suatu Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya merupakan *grundnorm* (norma dasar) bagi peraturan perundang-undangan yang lebih rendah tingkatannya.

Berdasarkan pemahaman teori tersebut, maka pengaturan penyelenggaraan bangunan gedung sebagai mana diatur dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung memiliki landasan yuridis yaitu “untuk melaksanakan ketentuan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung”. Dalam Pasal 109 ayat (1) tersebut diatur bahwa “pengaturan (sebagai bagian dari pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung) dilakukan oleh pemerintah daerah dengan penyusunan peraturan daerah di bidang bangunan gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi kabupaten/kota setempat”.

Dengan demikian, landasan yuridis tersebut telah memperkuat dasar penyusunan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yaitu sebagai suatu peraturan perundang-undangan yang bersifat delegasi atau amanah dari peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi.

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH

A. Sasaran yang Akan Diwujudkan oleh Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Sasaran yang hendak diwujudkan dengan diundangkannya Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk:

1. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
2. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
3. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Pengaturan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kota Cirebon, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Di samping itu, dalam konteks waktu, Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.

Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung diarahkan untuk mengatur keseluruhan aktivitas yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Sejalan dengan UU Bangunan Gedung, maka keseluruhan aktivitas yang berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pem-bongkaran bangunan gedung. Dengan demikian, maka Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon akan diarahkan untuk mengatur aktivitas proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung.

C. Ruang Lingkup Materi Muatan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon meliputi :

1. ketentuan umum;
2. materi yang akan diatur;
3. ketentuan sanksi;
4. ketentuan peralihan; dan
5. ketentuan penutup.

Ad. 1. Ketentuan Umum

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai berbagai pengertian istilah, atau frasa yang digunakan dalam pengaturan Perda, yaitu sebagai berikut :

1. Daerah adalah Kota Cirebon
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kota Cirebon
3. Wali Kota adalah Wali Kota Cirebon
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Cirebon
5. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
6. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
7. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
8. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang yang selanjutnya disingkat DPUTR.
9. Instansi Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkup kewenangannya.
10. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
11. 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 berungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
12. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
13. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
14. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
15. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.

16. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
17. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
18. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
19. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
20. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
22. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
23. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
24. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
25. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
26. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
27. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
28. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
29. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
30. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG.

31. 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.
32. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
33. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
35. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
36. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
37. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
38. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
39. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
40. Tim Teknis adalah pegawai aparatur sipil negara di Dinas Teknis yang ditugaskan untuk membantu organisasi perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
41. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik dan/atau bukan Pemilik berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
42. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
43. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
45. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
46. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
47. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disebut

- Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.
48. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
 49. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
 50. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
 51. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
 52. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
 53. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan Lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
 54. Rencana Tata Ruang Laut yang selanjutnya disingkat RTRL adalah hasil dari proses perencanaan tata ruang laut.
 55. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala Dinas Teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
 56. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
 57. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 58. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan.
 59. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
 60. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.
 61. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Dinas Teknis untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 62. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang

dibentuk oleh Dinas Teknis yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.

63. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.

Ad. 2. Materi yang akan Diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Lingkup materi yang akan diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung terdiri atas beberapa materi pokok berikut, yaitu:

I. FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

II. STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG, terdiri dari :

- A. STANDAR PERENCANAAN DAN PERANCANGAN BANGUNAN GEDUNG;
- B. STANDAR PELAKSANAAN DAN PENGAWASAN KONSTRUKSI BANGUNAN GEDUNG;
- C. STANDAR PEMANFAATAN BANGUNAN GEDUNG;
- D. STANDAR PEMBONGKARAN BANGUNAN GEDUNG;
- E. KETENTUAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG CAGAR BUDAYA (BGCB) YANG DILESTARIKAN;
- G. KETENTUAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG HIJAU (BGH);
- H. KETENTUAN PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA (BGN);
- I. KETENTUAN DOKUMEN; dan
- J. KETENTUAN PELAKU PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

III. PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG, terdiri dari :

- A. PEMBANGUNAN;
- B. PEMANFAATAN;
- C. PELESTARIAN; dan
- D. PEMBONGKARAN.

IV. PERAN MASYARAKAT

V. PEMBINAAN

Rincian materi yang akan diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung selengkapnya adalah sebagaimana yang tercantum dalam Lampiran Naskah Akademik ini.

Ad. 3. Ketentuan Sanksi dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai ketentuan sanksi yang digunakan dalam pengaturan Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung, yaitu sebagai berikut :

- 1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG dikenai sanksi administratif berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasankegiatanpembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan ;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan PBG;
 - f. pencabutan PBG;
 - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
 - i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

- 2) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan terkait Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dikenai sanksi administratif yang dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran.
 - d. pembekuan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran;
 - e. pencabutan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran;
 - f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
 - g. dikeluarkan dari basis data TPA;
 - h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
 - J. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/ atau
 1. penghentian tugas sebagai Penilik.

Ad. 4. Ketentuan Peralihan dan Ketentuan Lain-Lain dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai ketentuan peralihan yang digunakan dalam pengaturan Perda, yaitu sebagai berikut :

- (1) Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
- (3) Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (4) Untuk pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, ketentuan lebih rinci mengenai:
 - a. fungsi dan klasifikasi Bangunan;
 - b. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
 - c. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
 - d. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. ketentuan penyelenggaraan;
 - f. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
 - g. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
 - h. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui SIMBG, akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.
- (5) Ketentuan rinci mengenai bangunan gedung fungsi khusus mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- (6) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Ad. 5. Ketentuan Penutup dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Bagian ini memuat rumusan akademik mengenai ketentuan penutup yang digunakan dalam pengaturan Perda, yaitu sebagai berikut :

- (1) Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2010 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2010 Nomor 30), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (2) Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
- (3) Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Cirebon.

BAB VI PENUTUP

A. Simpulan

Berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam Bab I sampai dengan bab V dapat diambil simpulan sebagai berikut :

1. Dalam kerangka perancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung, penyusunan Naskah Akademik merupakan sebuah keniscayaan mengingat melalui penyusunan Naskah Akademik yang mendahului langkah pembuatan Perda, pengakajian yang komprehensif tentang permasalahan dan kebutuhan Perda dengan mendasarkan pada teori dan metodologi dilakukan, yang dapat memberikan sumbangan berarti pada terbentuknya Perda yang baik dan dapat diterapkan secara efektif.
2. Keberadaan Perda yang mengatur tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kota Cirebon ditujukan penyelenggaraan bangunan gedung di Kota Cirebon mempunyai dasar hukum yang tidak saja sejalan dengan peraturan perundang-undangan pusat, tetapi juga sejalan dengan situasi, kondisi, dan aspirasi masyarakat daerah Kota Cirebon.
3. Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung diarahkan untuk mengatur keseluruhan aktivitas yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran bangunan gedung. Arah pengaturan Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di atas, dalam konteks jenis bangunan gedung, akan menjangkau keseluruhan bangunan gedung yang ada di Kota Cirebon, baik untuk bangunan gedung dengan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, maupun fungsi khusus. Sementara itu, dalam konteks waktu, Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung terutama akan menjangkau aktivitas yang akan dilakukan di masa yang akan datang, dan juga aktivitas penyelenggaraan bangunan gedung di masa yang lampau dengan beberapa pengecualian.
4. Pokok-pokok materi muatan yang diatur dalam Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Cirebon meliputi beberapa hal, yaitu :
 - a. ketentuan umum;
 - b. materi yang akan diatur;
 - c. ketentuan sanksi; dan
 - d. ketentuan peralihan.
5. Terkait Aspek Teknis, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah untuk menjamin keandalan bangunan gedung di daerah, dalam hal Keselamatan, Kesehatan, Kenyamanan dan Kemudahan.

6. Terkait Aspek Administratif, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah menjamin tertib penyelenggaraan bangunan gedung, melalui implementasi Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dan Sertifikat Laik Fungsi (SLF).
7. Terkait Aspek Yuridis, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah merupakan amanah dari UU Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung dan PP Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana UU 28 Tahun 2002, dimana Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan peraturan pelaksana penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Berdasarkan penjelasan umum UU-BG disebutkan bahwa UU masih bersifat pokok dan normatif yang perlu ditindaklanjuti dalam peraturan pelaksanaan, termasuk dalam bentuk Perda di tingkat daerah. Sedangkan pada PP-BG terdapat 6 pasal yang mengamanahkan dibuatnya Perda di daerah.
8. Terkait Aspek Kelembagaan, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah wujud nyata semangat otonomi daerah sesuai UU Nomor 32 tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah, dimana sesuai amanah PP 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan maka dalam bidang bangunan gedung dan Lingkungan pemerintah kota bertanggung jawab untuk menetapkan Perda mengacu pada NSPK Nasional. Atas dasar itu, Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung merupakan salah satu Indikator Kinerja Pemerintah Daerah dalam Bidang Pekerjaan Umum. Pada tabel dapat dilihat Lampiran PP 38/2007 yang menjelaskan Pembagian Urusan Pemerintahan untuk Bidang bangunan gedung dan Lingkungan.
9. Terkait Aspek Lokalitas, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah sebagai peraturan penyelenggaraan bangunan yang mengakomodasi berbagai muatan spesifik lokal setiap daerah sesuai karakteristik fisik wilayah dan kebencanaan serta kondisi tradisionalitas dan kearifan lokal.
10. Terkait Aspek Fiskal, pentingnya Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah mendorong peningkatan PAD setiap kabupaten/kota melalui Retribusi PBG Gedung, karena melalui Perda Bangunan Gedung setiap pembangunan bangunan gedung wajib memiliki PBG. Melalui penertiban PBG, maka pemerintah daerah akan mencapai optimalisasi pendapatan melalui retribusi PBG.

Berdasarkan penjelasan tersebut, maka dapat dilihat manfaat Perda Penyelenggaraan Bangunan Gedung berkaitan dengan setiap aspek yang mempengaruhi bangunan gedung. Dengan diberlakukannya dan diimplementasikannya Perda di daerah, maka berbagai dampak maupun pengaruh dari setiap aspek tersebut dapat diantisipasi untuk mencapai asas dan tujuan penyelenggaraan bangunan gedung.

B. Saran

Beberapa hal yang dapat dikemukakan sebagai saran berdasarkan apa yang telah diuraikan dalam Bab I sampai dengan bab V dalam Naskah Akademik ini diantaranya adalah sebagai berikut :

1. Perda tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung di dalamnya mengatur banyak hal yang memerlukan perubahan perilaku masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung dan perilaku Aparat Pemerintah daerah dalam pengendalian dan pelayanan public terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung. Karena itu, sosialisasi perda ini menjadi kebutuhan yang tidak dapat ditunda agar masyarakat dan aparat Pemda dapat memahaminya dengan baik, dan melakukan penyesuaian-penyesuaian yang diperlukan.
3. Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini harus segera ditindaklanjuti dengan penetapan dalam Program Legislasi Daerah (Prolegda), agar Kota Cirebon segera memiliki payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung;
4. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon harus segera menindaklanjuti dengan penyusunan dan penetapan peraturan turunan dalam bentuk Peraturan Walikota sebagai landasan operasionalisasi hal-hal tertentu;
5. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai menetapkan kelembagaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung secara komprehensif yang melibatkan SKPD terkait dan pola koordinasi tertentu;
6. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai PBG yang secara proporsional kuat dalam aspek administratif, retribusi dan teknis;
7. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai secara bertahap menerapkan dan memutakhirkan sistem pendataan bangunan gedung yang mendukung proses pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung;
8. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai secara bertahap menerapkan dan menertibkan ketentuan mengenai SLF untuk menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung demi keselamatan pengguna dan masyarakat umum;
9. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai secara bertahap menerapkan Pemeriksaan Berkala dalam rangka perpanjangan SLF untuk menjamin keandalan bangunan gedung dalam secara berkala periode waktu yang telah ditentukan;
10. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai menyusun dan

menetapkan RTBL dalam bentuk peraturan walikota sebagai dokumen panduan rancang bangun suatu kawasan secara tematis sebagai turunan dari dokumen penataan ruang RTRW dan RDTR;

11. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai meningkatkan peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
12. Setelah Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini ditetapkan, Pemerintah Kota Cirebon mulai melaksanakan penertiban dan penegakan hukum terhadap penyelenggaraan bangunan gedung di daerah.

DAFTAR PUSTAKA

- Bruggink, Refleksi tentang Hukum, Alih bahasa oleh Arief Sidharta, Citra Aditya Bhakti, Bandung, 1966.
- Corr, P. J., & Matthews, G. (Eds.), *The Cambridge Handbook of Personality Psychology*, Cambridge University Press, New York, (2009).
- Dardji Darmodihardjo, *Santiaji Pancasila*, PT. Gita karya, Jakarta, 1978.
- Gunawan Setiardja, *Hak-hak asasi Manusia Berdasarkan Ideologi Pancasila*, Kanisius, Yogyakarta, 1993.
- Harry Alexander, *Panduan Perancangan Peraturan Daerah di Indonesia*, PT XSYS Solusindo, Jakarta, 2004.
- Jazim Hamidi, *Pedoman Naskah Akademik PERDA Partisipatif*, Penerbit Total Media, Jakarta, 2004.
- Jimly Asshiddiqie, *Pokok-pokok Hukum Tata Negara Indonesia Pasca Reformasi*, PT. Buana Ilmu Populer, Jakarta, 2007.
- Ki Hadjar Dewantara, *Panca Sila*, Usaha Penerbitan Indonesia, Yogyakarta, 1950.
- Nicholas Low dan Brendan Glesson, *Politik Hijau: Kritik terhadap Politik Konvensional Menuju Politik Berwawasan Lingkungan dan Keadilan*, Alih Bahasa oleh Dariyanto, Penrbit Nusamedia, Bandung, 2009.
- Sony Maulana S., *Perancangan peraturan daerah Sebagai Wujud Kontribusi Keikutsertaan Pemerintah Daerah dalam Perubahan Sosial yang Demokratis di Daerah*, Makalah Disampaikan pada Bimbingan Teknis Harmonisasi Peraturan daerah Wilayah perbatasan dalam Perspektif Hak Asasi Manusia, Samarinda, 5 September 2005.
- Suparto Wijoyo, *Karakteristik Hukum Acara Peradilan Administrasi*, Airlangga University Press, Surabaya, 1999.
- Philipus M. Hadjon, *Fungsi Normatif Hukum Administrasi dalam Mewujudkan Pemerintahan yang Bersih*, Pidato Pengukuhan Guru Besar dalam Ilmu Hukum pada fakultas Hukum Universitas Airlangga, Surabaya, 1994.
- Teguh Arifiyadi, *Konsep tentang Akuntabilitas dan Implementasinya di Indonesia*, Inspektorat Jenderal Depkominfo, Jakarta, 2008.

**LAMPIRAN
DRAFT RANCANGAN PERATURAN DAERAH**



DRAFT

PROVINSI JAWA BARAT
WALIKOTA CIREBON

PERATURAN DAERAH KOTA CIREBON
NOMOR TAHUN 20....

TENTANG
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA CIREBON,

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia, sehingga penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, seimbang, serasi, selaras dengan lingkungannya serta memenuhi persyaratan administratif dan teknis Bangunan Gedung;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dipandang perlu untuk menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 15 Tahun 2019 tentang Perubahan Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 183, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6398);
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana diubah terakhir kali dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
4. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
6. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
7. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2016 Nomor 9 Serie E) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2020 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2016 Tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2020 Nomor 5 Serie E);
8. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 6 Tahun 2016 tentang Rincian Urusan Pemerintahan yang Diselenggarakan Pemerintah Daerah Kota Cirebon (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2016 Nomor 6 Seri D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Cirebon Nomor 69);
9. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 5 Tahun 2021 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah Kota Cirebon (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2021 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Cirebon Nomor 107);
10. Peraturan Daerah Kota Cirebon Nomor 8 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Cirebon Tahun 2011-2031 (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2012 Nomor 8 Serie E);
11. Peraturan Wali Kota Cirebon Nomor 18 Tahun 2021 tentang Kedudukan, Struktur Organisasi, Tugas dan Fungsi, serta Tata Kerja Dinas Pekerjaan Umum dan Tata ruang Kota Cirebon (Berita Daerah Kota Cirebon Tahun 2021 Nomor 18);
12. Peraturan Wali Kota Cirebon Nomor 76 Tahun 2021 tentang Rencana Detail Tata Ruang Tahun 2021-2041 (Berita Daerah Kota Cirebon Tahun 2021 Nomor 79);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Cirebon
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kota Cirebon
3. Wali Kota adalah Wali Kota Cirebon
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disebut DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Cirebon
5. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

6. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
7. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
8. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung dalam hal ini Dinas Pekerjaan Umum dan Tata Ruang yang selanjutnya disingkat DPUTR.
9. Instansi Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang lingkup kewenangannya.
10. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPSTP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
11. 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 kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
12. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
13. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
14. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
15. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
16. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
17. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.

18. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
19. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
20. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
22. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
23. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
24. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
25. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
26. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan standar teknis Bangunan Gedung.
27. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
28. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
29. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
30. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG.
31. 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.

32. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
33. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
34. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
35. Pemeriksaan Berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
36. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
37. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKKBG.
38. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
39. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
40. Tim Teknis adalah pegawai aparatur sipil negara di Dinas Teknis yang ditugaskan untuk membantu organisasi perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
41. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik dan/atau bukan Pemilik berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
42. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
43. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
45. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
46. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.

47. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.
48. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
49. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
50. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
51. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
52. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi.
53. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan Lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.
54. Rencana Tata Ruang Laut yang selanjutnya disingkat RTRL adalah hasil dari proses perencanaan tata ruang laut.
55. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala Dinas Teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
56. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
57. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
58. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan.
59. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode, dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
60. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.

61. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Dinas Teknis untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
62. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Dinas Teknis yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
63. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.

Pasal 2

Peraturan Daerah ini mengatur mengenai:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Standar Teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. peran Masyarakat;
- e. pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
- f. sanksi administratif.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan:

- a. fungsi Bangunan Gedung; dan
- b. klasifikasi Bangunan Gedung.

Bagian Kedua Fungsi Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 4

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan

e. fungsi khusus.

- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Paragraf 2

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 5

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus sebagaimana yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 6

Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) merupakan Bangunan Gedung yang dibangun dengan tujuan untuk menjalankan kegiatan berusaha.

Pasal 7

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- (2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.

- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.

Bagian Ketiga
Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. tingkat kompleksitas;
 - b. tingkat permanensi;
 - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
 - d. lokasi;
 - e. ketinggian Bangunan Gedung;
 - f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
 - g. klas bangunan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Bangunan Gedung sederhana, Bangunan Gedung tidak sederhana, dan Bangunan Gedung khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Bangunan Gedung permanen; dan
 - b. Bangunan Gedung nonpermanen.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi Bangunan Gedung super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, Bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi BGN dan Bangunan Gedung selain milik negara.

Pasal 10

- (1) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf g dibagi menjadi:
 - a. klas 1;
 - b. klas 2;
 - c. klas 3;
 - d. klas 4;
 - e. klas 5;
 - f. klas 6;

- g. klas 7;
 - h. klas 8;
 - i. klas 9; dan
 - j. klas 10.
- (2) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (3) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

Pasal 11

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- (2) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.

BAB III STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 12

Standar Teknis meliputi:

- a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
- b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
- c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
- e. ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- f. ketentuan Penyelenggaraan BGH;
- g. ketentuan Penyelenggaraan BGN;
- h. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 13

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a meliputi:

- a. ketentuan tata bangunan;
- b. ketentuan keandalan Bangunan Gedung;
- c. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air; dan
- d. ketentuan desain prototipe/purwarupa.

Paragraf 2
Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 14

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a meliputi:
 - a. ketentuan arsitektur Bangunan Gedung; dan
 - b. ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan terhadap ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 15

- (1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. penampilan Bangunan Gedung;
 - b. tata ruang dalam;
 - c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
 - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB.
- (4) Kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan diatur lebih rinci dalam Peraturan Walikota.

Pasal 16

- (1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf b harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.
- (2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.
- (3) Pertimbangan arsitektur Bangunan Gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah arsitektur Bangunan Gedung secara keseluruhan.

Pasal 17

- (1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (1) huruf c harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan ketentuan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar Bangunan Gedung.

Pasal 18

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b.
- (2) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan peruntukan Bangunan Gedung; dan
 - b. ketentuan intensitas Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam KRK/KKPR.
- (4) KRK/KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.
- (5) KRK/KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disediakan kepada Masyarakat secara elektronik.

Pasal 19

- (1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf a merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 20

- (1) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2) huruf b merupakan pemenuhan terhadap:
 - a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
 - b. jarak bebas Bangunan Gedung.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 21

- (1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. KDB;
 - b. KLB;
 - c. KBG;
 - d. KDH; dan
 - e. KTB.

- (2) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
 - a. aspek daya dukung lingkungan;
 - b. aspek keseimbangan lingkungan;
 - c. aspek keselamatan lingkungan;
 - d. aspek keserasian lingkungan; dan
 - e. aspek perkembangan kawasan.
- (3) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 22

- (1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. GSB;
 - b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan
 - c. jarak antar-Bangunan Gedung.
- (2) Penentuan besaran jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
 - a. aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran;
 - b. aspek kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi;
 - c. aspek kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran;
 - d. aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan akses evakuasi;
 - e. aspek keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan
 - f. aspek ketinggian Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas Bangunan Gedung.

Pasal 23

- (1) RTBL merupakan pengaturan ketentuan tata bangunan sebagai tindak lanjut rencana tata ruang wilayah kota dan/atau RDTR wilayah perkotaan, digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan panduan rancangan kawasan atau kota untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas Bangunan Gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) 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 24

- (1) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau Masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada kawasan yang bersangkutan.

- (2) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pola penataan bangunan 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) Dalam hal kawasan yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, RTBL dapat disusun dengan pendekatan revitalisasi kawasan.
- (4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Pasal 25

- (1) Dalam hal terjadi perubahan RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi dan intensitas Bangunan Gedung, fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru, harus disesuaikan.
- (2) Dalam melakukan perubahan RDTR dan/atau RTBL, Pemerintah Daerah harus mempertimbangkan kondisi peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung yang sudah ada.

Paragraf 3

Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 26

Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b meliputi ketentuan aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan Bangunan Gedung.

Pasal 27

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26.
- (2) Ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;
 - b. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
 - c. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

Pasal 28

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf a meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. ketentuan sistem struktur Bangunan Gedung;
 - b. ketentuan pembebanan pada struktur Bangunan Gedung;
 - c. ketentuan material struktur dan konstruksi; dan
 - d. ketentuan kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung.
- (2) Struktur Bangunan Gedung harus direncanakan kuat, stabil, dan memenuhi ketentuan pelayanan (*serviceability*) dalam memikul beban selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemudahan pelaksanaan konstruksi.
- (3) Ketentuan teknis mengenai standar sistem struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. struktur atas Bangunan Gedung; dan
 - b. struktur bawah Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan pembebanan pada struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memperhitungkan kemampuan struktur dalam memikul beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur.
- (5) Selain pengaruh beban sebagaimana dimaksud pada ayat (4), perencanaan struktur harus memperhitungkan pengaruh korosi, jamur, dan serangga perusak agar struktur dapat mencapai umur layanannya.
- (6) Dalam perencanaan struktur Bangunan Gedung terhadap pengaruh gempa, struktur Bangunan Gedung harus diperhitungkan pengaruh gempa rencana sesuai dengan tingkat risiko gempa dan tingkat kinerja struktur.
- (7) Ketentuan teknis mengenai material struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. konstruksi beton;
 - b. konstruksi baja;
 - c. konstruksi kayu;
 - d. konstruksi bambu; dan
 - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
- (8) Untuk memenuhi ketentuan kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, perencanaan struktur harus dilakukan dengan perhitungan mekanika teknik.

Pasal 29

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus dilindungi dengan sistem proteksi bahaya kebakaran.
- (2) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melindungi Pengguna dan harta benda dari bahaya serta kerusakan fisik pada saat terjadi kebakaran.

- (3) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan waktu kepada Pengguna dan/atau Pengunjung untuk menyelamatkan diri pada saat terjadi kebakaran.
- (4) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada Bangunan Gedung harus mempertimbangkan efisiensi waktu, mutu, dan biaya pada tahap Perawatan dan pemulihan setelah terjadi kebakaran.

Pasal 30

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf b meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. sistem proteksi pasif;
 - b. sistem proteksi aktif; dan
 - c. manajemen kebakaran.
- (2) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pengaturan komponen arsitektur dan struktur;
 - b. akses dan pasokan air untuk pemadam kebakaran; dan
 - c. sarana penyelamatan.
- (3) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. sistem pemadam kebakaran;
 - b. sistem deteksi, alarm kebakaran, dan sistem komunikasi;
 - c. sistem pengendalian asap kebakaran; dan
 - d. pusat pengendali kebakaran.
- (5) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.
- (6) Ketentuan teknis mengenai manajemen kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung tertentu.
- (7) Penggunaan peralatan Bangunan Gedung harus memperhatikan risiko terhadap kebakaran.
- (8) Dalam hal diperlukan penentuan sifat bahan Bangunan Gedung dan tingkat ketahanan api komponen struktur Bangunan Gedung, dilakukan pengujian api.
- (9) Pengujian api sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan sesuai standar metode uji oleh lembaga uji yang terakreditasi.

- (10) Untuk mendukung kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menyusun dan menerapkan rencana manajemen kebakaran skala perkotaan dan rencana induk sistem proteksi kebakaran kota.

Pasal 31

- (1) Ketentuan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung digunakan untuk perancangan, instalasi, dan Pemeliharaan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung.
- (2) Sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mengurangi risiko kerusakan Bangunan Gedung dan peralatan yang ada di dalamnya, serta melindungi keselamatan manusia yang berada di dalam dan/atau sekitar Bangunan Gedung dari sambaran petir.
- (3) Sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. kemampuan perlindungan secara teknis;
 - b. ketahanan mekanis; dan
 - c. ketahanan terhadap korosi.

Pasal 32

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf c meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. sistem proteksi petir eksternal; dan
 - b. sistem proteksi petir internal.
- (2) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir eksternal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. terminal udara;
 - b. konduktor turun;
 - c. pbumian; dan
 - d. sistem pengawasan.
- (3) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan proteksi peralatan elektronik terhadap efek dari arus petir.

Pasal 33

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (2) huruf c digunakan untuk perencanaan, pemasangan, pemeriksaan, dan Pemeliharaan instalasi listrik.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik dan sumber daya listriknya, harus dijamin aman dan andal.
- (3) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. sumber listrik;
 - b. instalasi listrik;
 - c. panel listrik; dan

d. sistem pembumian.

Pasal 34

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
- (2) Ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. sistem penghawaan Bangunan Gedung;
 - b. sistem pencahayaan Bangunan Gedung;
 - c. sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung;
 - d. sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung; dan
 - e. penggunaan bahan Bangunan Gedung.

Pasal 35

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi harus dilengkapi dengan sistem penghawaan.
- (2) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjamin terjadinya pergantian udara segar, menjaga kualitas udara sehat dalam ruangan dan dalam bangunan, serta menghilangkan kelembaban, bau, asap, panas, bakteri, partikel debu, dan polutan di udara sesuai kebutuhan.
- (3) Ketentuan sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf a meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. ventilasi alami; dan
 - b. ventilasi mekanis.
- (4) Dalam hal ketentuan ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dipenuhi, harus disediakan ventilasi mekanis.
- (5) Penerapan sistem ventilasi harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam Bangunan Gedung.

Pasal 36

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pencahayaan.
- (2) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar kegiatan pada Bangunan Gedung dapat dilaksanakan secara efektif, nyaman, dan hemat energi.
- (3) Ketentuan sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf b meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. sistem pencahayaan alami; dan
 - b. sistem pencahayaan buatan.
- (4) Ketentuan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pencahayaan pada Bangunan Gedung.

- (5) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b termasuk pencahayaan darurat.
- (6) Pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus dipasang pada Bangunan Gedung dengan fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis, dan mempunyai tingkat pencahayaan cukup untuk evakuasi yang aman.

Pasal 37

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan air.
- (2) Sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:
 - a. mencukupi kebutuhan dasar Pengguna agar mendapatkan kehidupan yang sehat, bersih, dan produktif;
 - b. menjamin terselenggaranya pengelolaan air limbah pada Bangunan Gedung sesuai standar kesehatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
 - c. mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
- (3) Ketentuan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf c meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. sistem penyediaan air minum;
 - b. sistem pengelolaan air limbah; dan
 - c. sistem pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya.
- (4) Ketentuan sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung.

Pasal 38

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan sampah.
- (2) Sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penanganan sampah tidak mengganggu kesehatan penghuni, Masyarakat, dan lingkungannya.
- (3) Sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan, pembangunan, pengoperasian dan Pemeliharaan, serta pemantauan dan evaluasi penanganan sampah.
- (4) Ketentuan sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf d meliputi:
 - a. sampah rumah tangga;
 - b. sampah sejenis rumah tangga; dan

- c. sampah spesifik.

Pasal 39

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan Pengguna dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan Pengguna sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tidak mengandung bahan berbahaya atau beracun bagi kesehatan, dan aman bagi Pengguna.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
 - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi Pengguna lain, Masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
 - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
 - c. mempertimbangkan prinsip konservasi energi; dan
 - d. mewujudkan Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (4) Bangunan Gedung harus mempertimbangkan penggunaan bahan bangunan lokal yang memperhatikan Pelestarian lingkungan.

Pasal 40

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
- (2) Ketentuan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung;
 - b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
 - c. kenyamanan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung; dan
 - d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.

Pasal 41

- (1) Ketentuan kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung bertujuan untuk mendukung pelaksanaan kegiatan di dalam Bangunan Gedung secara nyaman sesuai fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan kenyamanan ruang gerak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan ruang di dalam Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. penentuan kebutuhan luasan ruang gerak dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. hubungan antarruang dalam Bangunan Gedung.

- (4) Kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. fungsi ruang, jumlah Pengguna, perabot atau peralatan, dan aksesibilitas ruang di dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. ketentuan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 42

- (1) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang bertujuan untuk mendukung kegiatan di dalam Bangunan Gedung yang nyaman secara termal dan hemat energi.
- (2) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pengkondisian udara dalam ruang.
- (3) Kenyamanan kondisi udara dalam ruang Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
 - a. temperatur;
 - b. kelembaban relatif dalam ruang;
 - c. kecepatan laju udara atau kecepatan aliran udara; dan
 - d. pertukaran udara segar atau pertukaran udara alami dalam ruangan.
- (4) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
 - a. kenyamanan termal secara alami berupa temperatur dan kelembaban udara; dan
 - b. penggunaan pengkondisian udara secara buatan.
- (5) Dalam hal kenyamanan termal dalam ruang tidak dapat dicapai dalam kondisi alami, dapat digunakan pengkondisian udara buatan untuk membantu pencapaian kenyamanan termal.
- (6) Perencanaan sistem pengkondisian udara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempertimbangkan:
 - a. fungsi Bangunan Gedung atau ruang, jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
 - b. kesehatan penghuni atau Pengguna;
 - c. kemudahan Pemeliharaan dan Perawatan; dan
 - d. prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

Pasal 43

- (1) Ketentuan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung bertujuan untuk mendukung kegiatan pada Bangunan Gedung yang nyaman secara privasi sehingga tidak saling mengganggu satu sama lain.
- (2) Ketentuan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan ruang di dalam Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. kenyamanan pandangan dari dalam ruang ke luar Bangunan Gedung; dan
 - b. kenyamanan pandangan dari luar ke dalam Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan kenyamanan pandangan dari dalam ruang ke luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a mempertimbangkan:
- a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
 - b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
 - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (5) Ketentuan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b mempertimbangkan:
- a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar Bangunan Gedung; dan
 - b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/ atau yang akan ada di sekitarnya.

Pasal 44

- (1) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung bertujuan untuk mendukung kegiatan di dalam Bangunan Gedung dengan nyaman tanpa gangguan getaran dan kebisingan.
- (2) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan ruang di dalam Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. kenyamanan terhadap tingkat getaran dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. kenyamanan terhadap tingkat kebisingan dalam Bangunan Gedung.
- (4) Bangunan Gedung yang karena fungsi dan aktivitasnya mengakibatkan terjadi getaran, harus memperhatikan waktu paparan getaran terhadap Pengguna tidak melebihi batas yang diperkenankan sesuai standar dan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (5) Bangunan Gedung yang karena fungsi dan aktivitasnya mengakibatkan terjadinya kebisingan, harus menjaga agar tingkat kebisingan yang dihasilkan tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan, dan kenyamanan bagi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam melakukan kegiatan.
- (6) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar dan kebisingan lainnya baik yang berada pada Bangunan Gedung maupun di luar Bangunan Gedung.

Pasal 45

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27.
- (2) Ketentuan kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 46

- (1) Ketentuan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung bertujuan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi setiap Pengguna dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung harus mempertimbangkan tersedianya:
 - a. hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan; dan
 - b. hubungan vertikal antar lantai dalam Bangunan Gedung.

Pasal 47

- (1) Hubungan horizontal antarruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a berupa tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan pada Bangunan Gedung.
- (2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pintu;
 - b. selasar;
 - c. koridor;
 - d. jalur pedestrian;
 - e. jalur pemandu; dan/atau
 - f. jembatan penghubung antar ruang atau antar bangunan.
- (3) Pemenuhan ketentuan kemudahan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan:
 - a. jumlah sarana;
 - b. ukuran sarana;
 - c. konstruksi sarana;
 - d. jarak antar ruang atau antar bangunan;
 - e. fungsi Bangunan Gedung;
 - f. luas Bangunan Gedung; dan
 - g. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

Pasal 48

- (1) Setiap Bangunan Gedung bertingkat harus memenuhi ketentuan kemudahan hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b berupa tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan hubungan vertikal antar lantai pada Bangunan Gedung.
- (2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tangga;
 - b. ram;
 - c. lift;
 - d. lift tangga;
 - e. tangga berjalan atau eskalator; dan/atau
 - f. lantai berjalan (*moving walk*).
- (3) Pemenuhan ketentuan kemudahan hubungan vertikal antar lantai harus memperhatikan:
 - a. jenis, jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal;
 - b. fungsi dan luas Bangunan Gedung;
 - c. jumlah Pengguna dan Pengunjung; dan
 - d. keselamatan Pengguna dan Pengunjung.

Pasal 49

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf b berupa tersedianya prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung yang memadai.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ruang ibadah;
 - b. ruang ganti;
 - c. ruang laktasi;
 - d. taman penitipan anak;
 - e. toilet;
 - f. bak cuci tangan;
 - g. pancuran;
 - h. urinoar;
 - i. tempat sampah;
 - j. fasilitas komunikasi dan informasi;
 - k. ruang tunggu;
 - l. perlengkapan dan peralatan kontrol;
 - m. rambu dan marka;
 - n. titik pertemuan;
 - o. tempat parkir;
 - p. sistem parkir otomatis; dan/atau
 - q. sistem kamera pengawas.
- (3) Perancangan dan penyediaan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung umum harus memperhatikan:
 - a. fungsi Bangunan Gedung;
 - b. luas Bangunan Gedung; dan
 - c. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

Paragraf 4
Ketentuan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di Dalam Tanah
dan/atau Air dan/atau Prasarana atau Sarana Umum

Pasal 50

- (1) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung.
- (2) Selain mengikuti standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan:
 - a. lokasi penempatan Bangunan Gedung;
 - b. arsitektur Bangunan Gedung;
 - c. sarana keselamatan;
 - d. struktur Bangunan Gedung; dan
 - e. sanitasi dalam Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan Gedung di dalam tanah harus memenuhi ketentuan:
 - a. RDTR dan/atau RTBL;
 - b. bukan untuk fungsi hunian;
 - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang berada di dalam tanah; dan
 - d. keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung dibangun di luar tapak di dalam tanah selain mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibutuhkan persetujuan dari pihak terkait.
- (5) Bangunan Gedung di dalam dan/atau di atas permukaan air harus memenuhi ketentuan:
 - a. RTRL, RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
 - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
 - d. tidak menimbulkan pencemaran;
 - e. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
 - f. mendapatkan persetujuan dari pihak terkait.
- (6) Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan:
 - a. rencana tata ruang wilayah, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana umum yang berada di atas, di bawahnya, dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (7) Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan:

- a. rencana tata ruang wilayah, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;
 - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam tanah;
 - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
 - e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (8) PBG untuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) harus mendapat pertimbangan teknis TPA.

Pasal 51

- (1) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf a ditetapkan bagi:
 - a. Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah;
 - b. Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/ atau di bawah prasarana dan/ atau sarana umum; dan
 - c. Bangunan Gedung yang dibangun di bawah dan/ atau di atas permukaan air.
- (2) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. lokasi peletakan Bangunan Gedung harus mempertimbangkan kondisi geologis dan topografis yang aman bagi Bangunan Gedung di dalam tanah berdasarkan studi kelayakan;
 - b. berada pada daerah yang memiliki kondisi struktur lapisan dan sifat deformasi tanah relatif stabil untuk menahan beban dan penurunan tanah akibat penggalian atau beban Bangunan Gedung; dan
 - c. berada pada daerah yang memiliki kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir yang relatif rendah.
- (3) Dalam hal kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c relatif tinggi, perlu dilakukan upaya antisipasi terhadap risiko kebocoran atau rembesan air ke dalam Bangunan Gedung.
- (4) Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah harus sesuai ketentuan jenis fasilitas prasarana umum terpadu di bawah tanah yang harus diperhatikan dan/atau diintegrasikan saat membangun Bangunan Gedung di bawah tanah.
- (5) Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah yang direkomendasikan layak dan aman sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, berada pada kedalaman antara 0 m (nol meter) sampai dengan -30 m (minus tiga puluh meter) di bawah permukaan tanah.
- (6) Dalam hal Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar, bahan peledak, dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak, maka harus memenuhi ketentuan:

- a. lokasi Bangunan Gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau berjarak tertentu dari jalan umum, jalan kereta api, dan Bangunan Gedung lain di sekitarnya sesuai persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
 - b. Bangunan Gedung yang didirikan harus terletak pada jarak tertentu dari batas persil atau Bangunan Gedung lainnya dalam persil sesuai persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah; dan
 - c. harus dapat menjamin keamanan keselamatan serta kesehatan Pengguna dan lingkungannya.
- (7) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. penempatan Bangunan Gedung dan/ atau bagian Bangunan Gedung tidak mengganggu fungsi dan kinerja prasarana dan sarana umum yang berada di atas dan/atau di bawahnya;
 - b. penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan / atau
 - c. lokasi penempatan Bangunan Gedung tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang.
- (8) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. lokasi peletakan Bangunan Gedung yang dekat dengan mata air harus melindungi keberadaan mata air tersebut, titik lokasinya, kapasitas pasokan air dan kontinuitas pasokannya, kualitas atau baku mutu airnya, maupun biota yang hidup di dalamnya;
 - b. posisi dan/atau jarak penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian bangunan yang berhubungan langsung dengan air, harus menjamin tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan dan/atau menimbulkan perubahan atau arus air yang dapat merusak lingkungan; dan/atau
 - c. Bangunan Gedung tidak boleh mengganggu kegiatan transportasi air.
- (9) Ketentuan lokasi Penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c meliputi:
- a. Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak; dan
 - b. Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya.

Pasal 52

- (1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung di atas dan/atau dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf b meliputi ketentuan:
- a. penampilan Bangunan Gedung;
 - b. tata ruang dalam; dan

- c. keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan.
- (2) Perancangan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a mempertimbangkan kaidah estetika Bangunan Gedung, bentuk, karakteristik arsitektur Bangunan Gedung, dan lingkungan prasarana atau sarana umum yang berada di sekitarnya serta tidak membahayakan Masyarakat sekitarnya.
 - (3) Perancangan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mempertimbangkan prinsip umum rancangan tata ruang dalam untuk Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum.
 - (4) Prinsip umum rancangan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. kejelasan, kemudahan aksesibilitas dan orientasi, penciptaan hubungan visual antar ruang, dan penciptaan suasana di dalam Bangunan Gedung yang dapat memberikan kesan yang nyaman, terbuka atau lapang, atau luas dan aman;
 - b. penerapan pola tata ruang dalam yang menggunakan prinsip sistem jalur, aktivitas di simpul, dan tetenger;
 - c. penerapan pola rancangan yang memperhatikan penggunaan warna, pola garis dan tekstur; dan
 - d. penyediaan ruang atau akses khusus yang menghubungkan dengan ruang luar atau terbuka secara langsung dengan permukaan tanah.
 - (5) Ketentuan keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. perencanaan bentuk, penampilan, material maupun warna harus dirancang memenuhi kaidah keindahan dan keserasian lingkungan yang telah ada dan/atau yang direncanakan sesuai dengan fungsinya; dan
 - b. perencanaan Bangunan Gedung harus mempertahankan potensi unsur alami yang ada dalam tapak secara optimal dan mempertimbangkan keserasian Bangunan Gedung dengan potensi arsitektural lanskap yang ada.

Pasal 53

- (1) Setiap Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum harus dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan yang digunakan sebagai sarana keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf c dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa, dan banjir.
- (2) Fasilitas dan peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. jalur penyelamatan dan pintu darurat;
 - b. tangga darurat dan/atau elevator darurat;
 - c. ruang kompartemen;
 - d. lampu dan tanda darurat;
 - e. sistem deteksi, alarm, dan komunikasi darurat;
 - f. sumber listrik darurat;
 - g. ruang pusat pengendali keadaan darurat;
 - h. sistem pengendalian asap;

- i. perlengkapan alat pemadam api; dan
- j. penggunaan konstruksi bangunan yang tahan api, tahan gempa, dan/atau kedap air.

Pasal 54

- (1) Struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf d di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum, harus direncanakan mampu memikul semua jenis beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layan struktur.
- (2) Struktur Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum paling sedikit harus direncanakan:
 - a. mampu menahan beban statis;
 - b. mampu menahan beban dinamik; dan
 - c. mampu menahan tekanan air tanah dan daya rembesan air tanah.
- (3) Perencanaan struktur Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan sesuai ketentuan keandalan Bangunan Gedung.

Pasal 55

- (1) Setiap Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum yang memiliki bagian bangunan yang berada atau muncul di atas permukaan tanah harus dilengkapi dengan sanitasi dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf e berupa saluran drainase muka tanah (*surface drainage*) dan/atau saluran drainase bawah tanah (*sub surface drainage*).
- (2) Perencanaan sanitasi dalam Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan sesuai ketentuan keandalan Bangunan Gedung.

Paragraf 5

Ketentuan Desain Prototipe/Purwarupa

Pasal 56

- (1) Desain prototipe/purwarupa dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.
- (2) Dinas Teknis/Instansi Teknis/Masyarakat dapat menyusun desain prototipe/purwarupa.
- (3) Dalam menyusun desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud ayat (2), Dinas Teknis/Instansi Teknis/Masyarakat harus berdasarkan pada:
 - a. pemenuhan Standar Teknis;
 - b. pemenuhan ketentuan pokok tahan gempa;
 - c. pertimbangan kondisi geologis dan geografis;
 - d. pertimbangan ketersediaan bahan bangunan;
 - e. pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan; dan

- f. pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.
- (4) Desain prototipe/purwarupa yang disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan kepada Menteri untuk ditetapkan.
 - (5) Desain prototipe/purwarupa yang telah ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicantumkan di dalam SIMBG.
 - (6) Dalam penggunaan desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik dapat melakukan penyesuaian sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahan gempa.
 - (7) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

Bagian Ketiga
Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 57

Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf b meliputi:

- a. pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
- b. kegiatan pengawasan konstruksi; dan
- c. SMKK.

Pasal 58

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf a dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahap:
 - a. persiapan pekerjaan;
 - b. pelaksanaan pekerjaan;
 - c. pengujian; dan
 - d. penyerahan.
- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berdasarkan kontrak kerja konstruksi.
- (5) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi menyusun dokumen pelaksanaan konstruksi sebagai dokumentasi seluruh tahapan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan setelah seluruh dokumen dalam tahap persiapan pekerjaan disetujui oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (7) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:

- a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen;
 - c. pekerjaan struktur atas;
 - d. pekerjaan arsitektur; dan
 - e. pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*).
- (8) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melakukan pengawasan pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
 - (9) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
 - (10) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan di awal dan di akhir pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan.
 - (11) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi tidak dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap selanjutnya sebelum Dinas Teknis melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan.
 - (12) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*) dinyatakan selesai dikerjakan.
 - (13) Pernyataan selesai dikerjakan sebagaimana dimaksud pada ayat (12) diberikan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
 - (14) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian pada tahap pengujian, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab melakukan penyesuaian hingga dinyatakan sesuai oleh Dinas Teknis.
 - (15) Tahap penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 3

Kegiatan Pengawasan Konstruksi

Pasal 59

- (1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 huruf b dilakukan oleh:
 - a. penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk pengawasan konstruksi; dan
 - b. penyedia jasa perencanaan konstruksi untuk pengawasan berkala.
- (2) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. pengendalian waktu;
 - b. pengendalian biaya;
 - c. pengendalian pencapaian sasaran fisik; dan
 - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (3) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:

- a. pengawasan persiapan konstruksi;
 - b. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi; dan
 - c. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (4) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. pengawasan pada tahap perencanaan;
 - b. pengawasan persiapan konstruksi;
 - c. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi; dan
 - d. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan konstruksi.
- (6) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.
- (7) Dalam hal Bangunan Gedung terbangun atau pelaksanaannya menggunakan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa pengawasan konstruksi, maka surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikeluarkan oleh Pengkaji Teknis berdasarkan hasil pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dari setiap penyedia jasa pengawasan konstruksi sesuai dengan lingkup pekerjaannya.

Paragraf 4

Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi

Pasal 60

- (1) Setiap pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus menerapkan SMKK.
- (2) Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan:
 - a. konsultansi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
 - b. konsultansi konstruksi pengawasan; dan
 - c. pekerjaan konstruksi.
- (3) SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (4) Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan:
 - a. keselamatan keteknikan konstruksi;
 - b. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - c. keselamatan publik; dan
 - d. keselamatan lingkungan.

- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melakukan:
 - a. identifikasi bahaya;
 - b. penilaian risiko dan pengendalian risiko atau peluang (*hazard identification risk assessment opportunity*) pekerjaan konstruksi; dan
 - c. sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan (*work breakdown structure*).
- (6) Ketentuan mengenai SMKK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 61

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya.
- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, melalui kegiatan yang meliputi:
 - a. Penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
 - b. pelaksanaan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung;
 - c. pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
 - d. pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan, termasuk pengawasan dan evaluasi; dan
 - e. penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala.
- (3) Keluaran pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung terdiri atas:
 - a. dokumen rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala beserta laporannya secara periodik;
 - b. panduan praktis Penggunaan bagi Pemilik dan Pengguna; dan
 - c. dokumentasi seluruh tahap pemanfaatan.

Pasal 62

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c harus memenuhi standar Bangunan Gedung.
- (2) Standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

- a. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
- b. pemeriksaan berkala.

Paragraf 2

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 63

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarannya tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung meliputi:
 - a. prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan meliputi komponen:
 - a. arsitektural;
 - b. struktural;
 - c. mekanikal;
 - d. elektrikal;
 - e. tata ruang luar; dan
 - f. tata gerha.
- (6) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. umur bangunan;
 - b. penyusutan;
 - c. kerusakan bangunan; dan/atau
 - d. peningkatan komponen bangunan.

Pasal 64

Pekerjaan Pemeliharaan meliputi jenis pembersihan, perapihan, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung, dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung.

Pasal 65

- (1) Pekerjaan Perawatan meliputi perbaikan dan / atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis Perawatan Bangunan Gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pekerjaan Perawatan dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan bagian yang akan diubah atau diperbaiki.
- (3) Kerusakan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan kondisi tidak berfungsinya bangunan atau komponen bangunan yang disebabkan oleh:
 - a. penyusutan atau berakhirnya umur bangunan;
 - b. kelalaian manusia; atau
 - c. bencana alam.
- (4) Tingkat kerusakan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kerusakan:
 - a. ringan;
 - b. sedang; dan
 - c. berat.
- (5) Pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. rehabilitasi;
 - b. renovasi; dan
 - c. restorasi.
- (6) Pekerjaan Perawatan pada Bangunan Gedung bersejarah atau BGCB harus dikonsultasikan dengan Instansi Teknis.

Pasal 66

- (1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (5) huruf a dilakukan dalam rangka memperbaiki Bangunan Gedung yang telah rusak sebagian tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam kegiatan rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur maupun struktur Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedangkan komponen utilitas dapat berubah.

Pasal 67

- (1) Renovasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (5) huruf b dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat dengan mengubah atau tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung, baik arsitektur, struktur, maupun utilitas bangunannya.
- (2) Dalam kegiatan renovasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur, komponen struktur, komponen mekanikal, komponen elektrikal, dan komponen pemipaan Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula.

Pasal 68

Restorasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (5) huruf c dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

Paragraf 3 Pemeriksaan Berkala

Pasal 69

- (1) Pemeriksaan berkala dilaksanakan secara teratur dan berkesinambungan dengan rentang waktu tertentu, untuk menjamin semua komponen Bangunan Gedung dalam kondisi laik fungsi.
- (2) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk proses perpanjangan SLF.
- (3) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara rinci dan sistematis pada seluruh komponen Bangunan Gedung.
- (4) Lingkup pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. tata cara pemeriksaan berkala Bangunan Gedung;
 - b. daftar simak dan evaluasi hasil pemeriksaan berkala; dan
 - c. jenis kerusakan komponen Bangunan Gedung.
- (5) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
 - a. arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. struktural Bangunan Gedung;
 - c. mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. elektrikal Bangunan Gedung; dan
 - e. tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (6) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.
- (7) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung dapat menunjuk penyedia jasa untuk melaksanakan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.

Bagian Kelima Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 70

- (1) Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf d terdiri atas:
 - a. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - b. peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - c. pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - d. pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
 - e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.

- (2) Ketentuan rinci mengenai standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada Peraturan Menteri.

Paragraf 2
Peninjauan Pembongkaran

Pasal 71

Ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf b meliputi:

- a. peninjauan Bangunan Gedung;
- b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
- c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung

Pasal 72

- (1) Peninjauan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:
 - a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
 - b. material konstruksi;
 - c. limbah Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - d. area berbahaya;
 - e. bagian yang beririsan dengan lingkungan bangunan;
 - f. kondisi lingkungan;
 - g. kondisi prasarana atau sarana bangunan;
 - h. keamanan; dan
 - i. rencana area penimbunan limbah sementara.
- (2) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap limbah Pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan untuk menentukan jenis limbah yang ada di Bangunan Gedung dan di sekitar bangunan beserta lokasinya.
- (3) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap area berbahaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan untuk menentukan tapak tidak aman atau lubang yang tertutup sehingga mempengaruhi rencana Pembongkaran.
- (4) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap bagian yang beririsan dengan lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan untuk menentukan letak komponen atau elemen yang beririsan dengan bangunan lain atau prasarana atau sarana termasuk utilitas bangunan yang terhubung dengan jaringan publik.
- (5) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap kondisi lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dilakukan untuk identifikasi lingkungan sekitar Bangunan Gedung terhadap potensi polusi air, suara atau kebisingan, udara atau debu, pandangan, dan gangguan aktivitas.
- (6) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap kondisi keamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h dilakukan untuk menentukan rekayasa lalu lintas, ketertiban lingkungan, dan Masyarakat sekitar dalam penetapan waktu pelaksanaan Pembongkaran.

- (7) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap rencana area penimbunan limbah sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i melihat potensi lokasi dalam hal terdapat limbah yang perlu diamankan pada saat Pembongkaran.

Pasal 73

- (1) Peninjauan struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
- material struktur bangunan;
 - sistem struktur bangunan;
 - tingkat kerusakan elemen struktur atas;
 - tingkat kerusakan elemen struktur bawah; dan
 - elemen pengaku dan/atau pengikat pada Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung terdapat elemen struktur khusus, peninjauan struktur Bangunan Gedung harus memperhatikan kebenaran informasi elemen tersebut sehingga penyusunan RTB dapat memperhatikan efektivitas Pembongkarannya.
- (3) Dalam hal tidak ada detail struktur, digunakan gambar struktur terbangun (*as built drawing*) dan/atau rencana analisis struktur dapat digunakan dalam pengkajian teknis struktur Bangunan Gedung.
- (4) Peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
- komponen arsitektur Bangunan Gedung;
 - komponen mekanikal Bangunan Gedung; dan
 - komponen elektrikal Bangunan Gedung.
- (5) Komponen arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a meliputi:
- kulit bangunan;
 - penutup atap;
 - rangka dan penutup plafon
 - dinding partisi;
 - penutup lantai;
 - perabot yang menyatu dengan bangunan (*built in*); dan
 - unsur dekoratif.
- (6) Komponen mekanikal Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b meliputi:
- peralatan sanitasi, drainase, perpipaan (*plumbing*), proteksi kebakaran, dan pompa mekanik;
 - peralatan gas pembakaran dan/atau gas medik;
 - peralatan transportasi dalam gedung;
 - peralatan proteksi kebakaran;
 - peralatan tata udara dan ventilasi; dan
 - peralatan sanitasi.
- (7) Komponen elektrikal Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c meliputi:
- peralatan catu daya;
 - peralatan proteksi petir;
 - peralatan tata cahaya;
 - peralatan tata suara;

- e. peralatan informasi dan telekomunikasi;
- f. peralatan keamanan dan penginderaan dini; dan
- g. peralatan sistem daya tersimpan (*uninterrupted power supply*).

Pasal 74

- (1) Hasil peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (1) merupakan dasar penyusunan dokumen RTB.
- (2) RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memastikan jaringan dan fasilitas publik terganggu oleh pekerjaan Pembongkaran.

Paragraf 3 Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 75

- (1) Sebelum memulai pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) huruf c, Pemilik harus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menjaga atau menghentikan jaringan publik yang terhubung dengan Bangunan Gedung.
- (2) Selama pelaksanaan Pembongkaran, jaringan publik dapat tetap terhubung agar menjaga keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan meliputi:
 - a. jaringan air bersih sementara;
 - b. jaringan telekomunikasi;
 - c. jaringan listrik sementara; dan
 - d. jaringan pipa gas.
- (3) Selama pelaksanaan Pembongkaran, fasilitas publik dapat tetap beroperasi untuk keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan.
- (4) Dalam pelaksanaan Pembongkaran, penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran harus menyiapkan metode pelaksanaan Pembongkaran yang terdiri atas:
 - a. tata cara atau prosedur;
 - b. peralatan Pembongkaran;
 - c. peralatan pengamanan selama proses Pembongkaran;
 - d. Profesi Ahli yang kompeten; dan
 - e. rambu penunjuk arah, larangan, dan peringatan dengan mengutamakan perlindungan Masyarakat, khususnya pejalan kaki, kendaraan, dan prasarana atau sarana umum di sekitarnya.
- (5) Metode pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipilih berdasarkan kondisi lapangan, klasifikasi Bangunan Gedung, sistem struktur Bangunan Gedung, serta ketersediaan peralatan Pembongkaran dan Profesi Ahli yang kompeten.
- (6) Peralatan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, dan huruf c harus direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (7) Dalam pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung harus mengikuti RTB dengan mempertimbangkan keamanan keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (8) Pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran yang memiliki kemampuan sesuai dengan kualifikasinya berdasarkan kontrak pelaksanaan Pembongkaran.
- (9) Dalam hal terjadi kondisi yang dapat membahayakan pekerja, seluruh aktivitas harus dihentikan hingga seluruh kondisi tersebut diperbaiki.

Paragraf 4
Pengawasan Pembongkaran

Pasal 76

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran harus dilakukan pengawasan untuk menjamin tercapainya pekerjaan Pembongkaran dan memastikan pekerjaan Pembongkaran dilaksanakan dengan mengikuti persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (2) Kegiatan pengawasan Pembongkaran dilakukan mengikuti RTB yang ditetapkan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran.
- (3) Kegiatan pengawasan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. pengendalian waktu;
 - b. pengendalian biaya;
 - c. pengendalian pencapaian sasaran Pembongkaran; dan
 - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (4) Pengawasan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Dinas Teknis.
- (5) Penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dapat berupa penyedia jasa manajemen konstruksi, atau penyedia jasa pengawasan konstruksi yang memiliki kemampuan dalam bidang Pembongkaran Bangunan Gedung sesuai dengan kualifikasinya.
- (6) Penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas:
 - a. pengendalian pada tahap perencanaan Pembongkaran;
 - b. pengawasan persiapan Pembongkaran; dan
 - c. pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.
- (7) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas:
 - a. pengawasan persiapan Pembongkaran; dan
 - b. pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.
- (8) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus memiliki:
 - a. Tenaga ahli yang kompeten dalam pengawasan Pembongkaran;

- b. memiliki metode pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
 - c. memiliki peralatan yang diperlukan untuk melakukan pengawasan Pembongkaran.
- (9) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Dinas Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dan penetapan atau persetujuan Dinas Teknis.
- (10) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Dinas Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Penilik.

Paragraf 5
Pasca Pembongkaran

Pasal 77

- (1) Pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 huruf e meliputi:
- a. pengelolaan limbah material;
 - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
 - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran (*brown field*).
- (2) Pengelolaan limbah material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. material yang dapat digunakan kembali (*reuse*);
 - b. material yang dapat didaur ulang (*recycle*); dan/ atau
 - c. material yang dapat dibuang.
- (3) Pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan:
- a. pemilahan dan pemisahan limbah pada lahan Pembongkaran sebelum dibuang ke tempat pembuangan akhir; dan
 - b. Pemilahan, pemisahan, pembuangan, dan pengendalian limbah harus direncanakan dan dituangkan dalam RTB.
- (4) Penampungan limbah tidak dapat dilakukan dalam Bangunan Gedung dan harus disediakan tempat di dalam persil Bangunan Gedung.
- (5) Sistem pembuangan dan pengendalian limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
- a. metode penanganan limbah;
 - b. rute pergerakan limbah pada setiap lantai hingga meninggalkan lapangan;
 - c. transportasi pembuangan; dan
 - d. waktu dan frekuensi pembuangan.
- (6) Pembuangan dan pengendalian limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran (*brown field*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan mempertimbangkan:

- a. tapak lapangan yang rata dan tidak ada limbah di dalamnya serta drainase yang memadai;
- b. akses Masyarakat umum ke dalam tapak harus ditutup bila tapak tidak segera dibangun;
- c. bagian tapak yang memiliki perbedaan elevasi dan menyebabkan potensi longsor, harus diberi bangunan pengaman; dan
- d. permukaan tapak harus diberi penutup dalam hal tapak berada di daerah lereng atau memiliki kemiringan tinggi.

Pasal 78

Pekerjaan Pembongkaran dinyatakan selesai setelah penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran:

- a. menyelesaikan pekerjaan Pembongkaran;
- b. mengelola limbah pasca Pembongkaran;
- c. menyelesaikan upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran (*brown field*).

Bagian Keenam Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Paragraf 1 Umum

Pasal 79

Standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf e terdiri atas:

- a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- b. pemberian kompensasi; dan
- c. insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan

Paragraf 2 Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

Pasal 80

Standar teknis BGCB yang dilestarikan meliputi:

- a. ketentuan tata bangunan;
- b. ketentuan Pelestarian; dan
- c. ketentuan keandalan BGCB.

Pasal 81

(1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a terdiri atas:

- a. peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung;
- b. arsitektur Bangunan Gedung; dan
- c. pengendalian dampak lingkungan.

(2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya diberlakukan dalam hal BGCB yang dilestarikan mengalami penambahan Bangunan Gedung baru.

- (3) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b yang ditetapkan setelah adanya BGCB yang dilestarikan, harus mempertimbangkan BGCB yang sudah ada (*existing*).

Pasal 82

- (1) Ketentuan Pelestarian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf b meliputi:
 - a. keberadaan BGCB; dan
 - b. nilai penting BGCB.
- (2) Ketentuan keberadaan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dapat menjamin keberadaan BGCB sebagai sumber daya budaya yang bersifat unik, langka, terbatas, dan tidak membaru.
- (3) Ketentuan nilai penting BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus dapat menjamin terwujudnya makna dan nilai penting yang meliputi langgam arsitektur, teknik membangun, sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.

Pasal 83

- (1) Standar teknis keandalan BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 huruf c terdiri atas:
 - a. keselamatan;
 - b. kesehatan;
 - c. kenyamanan; dan
 - d. kemudahan.
- (2) Standar teknis keselamatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. komponen struktur harus dapat menjamin pemenuhan kemampuan Bangunan Gedung untuk mendukung beban muatan, mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran, bahaya petir, dan bencana alam;
 - b. penggunaan material asli yang mudah terbakar harus mendapat perlakuan tertentu (*fire-retardant treatment*); dan
 - c. penggunaan material baru harus tidak mudah terbakar (*non-combustible material*).
- (3) Standar teknis kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. sistem penghawaan, pencahayaan, dan sanitasi harus dapat menjamin pemenuhan terhadap persyaratan kesehatan; dan
 - b. penggunaan material harus dapat menjamin pemenuhan terhadap persyaratan kesehatan.
- (4) Standar teknis kenyamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
 - a. pemenuhan persyaratan ruang gerak dan hubungan antarruang;
 - b. kondisi udara dalam ruang;
 - c. pandangan;
 - d. tingkat getaran; dan

- e. tingkat kebisingan.
- (5) Standar teknis kemudahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi pemenuhan persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan prasarana dan sarana.
- (6) Standar teknis keandalan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam ketentuan yang meliputi aspek:
 - a. arsitektur;
 - b. struktur;
 - c. utilitas; dan
 - d. aksesibilitas.
- (7) Dalam hal BGCB yang dilestarikan tidak dapat memenuhi ketentuan persyaratan keandalan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5), Pemanfaatan BGCB masih tetap dapat dilanjutkan dengan mempertimbangkan:
 - a. pembatasan pembebanan;
 - b. pembatasan pemanfaatan;
 - c. pemberian penanda (*signage*);
 - d. Pemanfaatan yang sudah ada (*existing*);
 - e. monitoring dan evaluasi secara berkala;
 - f. telah diupayakan semaksimal mungkin untuk mengikuti Standar Teknis;
 - g. telah dilakukan pengkajian teknis terhadap Bangunan Gedung yang diusulkan; dan
 - h. telah memperoleh rekomendasi TPA.

Pasal 84

- (1) Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 79 huruf a meliputi kegiatan:
 - a. persiapan;
 - b. perencanaan teknis;
 - c. pelaksanaan;
 - d. pemanfaatan; dan
 - e. Pembongkaran.
- (2) Ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (3) Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setiap tahap penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti kaidah:
 - a. sedikit mungkin melakukan perubahan;
 - b. sebanyak mungkin mempertahankan keaslian; dan
 - c. tindakan pelestarian dilakukan dengan penuh kehati-hatian dan bertanggung jawab.
- (4) Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan dilaksanakan oleh penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta melibatkan Tenaga Ahli pelestarian di bidang BGCB yaitu:
 - a. arsitek pelestarian;
 - b. arkeolog;
 - c. Tenaga Ahli konservasi bahan bangunan; dan/ atau
 - d. perancang tata ruang dalam atau interior pelestarian.

- (5) Selain dilaksanakan oleh Tenaga Ahli pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), penyelenggara BGCB dapat dilaksanakan oleh Tenaga Ahli pelestarian sesuai kebutuhan.
- (6) Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan pada Bangunan Gedung yang telah ditetapkan fungsinya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 85

- (1) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf a dilakukan melalui tahapan:
 - a. kajian identifikasi;
 - b. dokumentasi; dan
 - c. usulan penanganan pelestarian.
- (2) Kajian identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penelitian awal kondisi fisik dari segi arsitektur, struktur, dan utilitas, serta nilai kesejarahan dan arkeologi BGCB.
- (3) Hasil kajian identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berisi:
 - a. keputusan kelayakan penanganan fisik BGCB yang dilestarikan secara keseluruhan atau sebagian; dan
 - b. batasan penanganan fisik kegiatan teknis pelestarian.
- (4) Hasil kajian identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dilengkapi dengan gambar dan foto Bangunan Gedung terbaru.
- (5) Dokumentasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berisi:
 - a. gambar terukur;
 - b. foto dan/atau sketsa bangunan; dan
 - c. narasi sejarah bangunan;
- (6) Usulan penanganan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa rekomendasi tindakan Pelestarian yang disusun berdasarkan hasil kajian identifikasi BGCB.

Pasal 86

Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang dilestarikan dengan menggunakan penyedia jasa bidang arsitektur yang kompeten dalam pelestarian.

Pasal 87

- (1) Rekomendasi tindakan Pelestarian BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 85 ayat (6) berupa:
 - a. pelindungan;
 - b. pengembangan; dan/atau
 - c. pemanfaatan.
- (2) Pelindungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
 - a. pemeliharaan; dan

- b. pemugaran.
- (3) Pengembangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
 - a. revitalisasi; dan
 - b. adaptasi.

Pasal 88

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf a dilakukan melalui upaya mempertahankan dan menjaga serta merawat agar kondisi BGCB tetap lestari.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (2) huruf b dilakukan melalui kegiatan:
 - a. rekonstruksi;
 - b. konsolidasi;
 - c. rehabilitasi; dan
 - d. restorasi.
- (3) Pelaksanaan pemugaran harus memperhatikan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja, perlindungan dan Pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak dan metode pelaksanaan, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, nilai sejarah, ilmu pengetahuan, dan kebudayaan, termasuk nilai arsitektur, dan teknologi.
- (4) Rekonstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui upaya untuk membangun kembali keseluruhan atau sebagian BGCB yang hilang dengan menggunakan konstruksi baru agar menjadi seperti wujud sebelumnya pada suatu periode tertentu.
- (5) Konsolidasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui upaya penguatan bagian BGCB yang rusak tanpa membongkar seluruh bangunan untuk mencegah kerusakan lebih lanjut.
- (6) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan melalui upaya pemulihan kondisi suatu BGCB agar dapat dimanfaatkan secara efisien untuk fungsi kekinian dengan cara perbaikan atau perubahan tertentu dengan tetap menjaga nilai kesejarahan, arsitektur, dan budaya.
- (7) Restorasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan melalui upaya untuk mengembalikan kondisi BGCB secara akurat sesuai keasliannya dengan cara menghilangkan elemen atau komponen dan material tambahan, dan/atau mengganti elemen atau komponen yang hilang agar menjadi seperti wujud sebelumnya pada suatu periode tertentu.

Pasal 89

- (1) Revitalisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3) huruf a dilakukan untuk menumbuhkan kembali nilai-nilai penting BGCB dengan penyesuaian fungsi ruang baru yang tidak bertentangan dengan prinsip pelestarian dan nilai budaya Masyarakat.

- (2) Adaptasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3) huruf b dilakukan melalui upaya pengembangan BGCB untuk kegiatan yang lebih sesuai dengan kebutuhan masa kini dengan cara melakukan perubahan terbatas yang tidak mengakibatkan penurunan nilai penting atau kerusakan pada bagian yang mempunyai nilai penting.

Pasal 90

- (1) Perencanaan teknis BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf b dilakukan dengan mengacu Standar Teknis perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a.
- (2) Perencanaan teknis BGCB yang dilestarikan dilakukan melalui tahapan:
- a. penyiapan dokumen rencana teknis perlindungan BGCB; dan
 - b. penyiapan dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan BGCB sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
- (3) Dokumen rencana teknis perlindungan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat berisi:
- a. penelitian sejarah;
 - b. foto, gambar hasil pengukuran, catatan, dan video;
 - c. uraian dan analisis atas kondisi yang sudah ada (*existing*) dan inventarisasi kerusakan Bangunan Gedung dan lingkungannya;
 - d. usulan penanganan pelestarian;
 - e. rencana Pemeliharaan, Perawatan, pemeriksaan berkala;
 - f. gambar rencana teknis pemugaran;
 - g. rencana anggaran biaya; dan
 - h. rencana kerja dan syarat-syarat.
- (4) Dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berupa usulan tindakan pelestarian sesuai dengan fungsi yang akan diterapkan dan berisi:
- a. analisis potensi nilai;
 - b. rencana pemanfaatan;
 - c. rencana teknis tindakan revitalisasi dan adaptasi;
 - d. rencana Pemeliharaan, Perawatan, pemeriksaan berkala;
 - e. rencana struktur, mekanikal, elektrik, perpipaan (*plumbing*);
 - f. rencana anggaran biaya; dan
 - g. rencana kerja dan syarat-syarat.
- (5) Dalam hal pengembangan dan pemanfaatan BGCB telah ditetapkan fungsinya sejak awal, penyusunan kedua dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan secara bersamaan.
- (6) Dalam hal BGCB yang dilestarikan dimiliki oleh Masyarakat hukum adat, perencanaan teknis BGCB yang dilestarikan dikonsultasikan kepada TPA cagar budaya dan Masyarakat hukum adat untuk mendapatkan pertimbangan.

Pasal 91

- (1) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf c meliputi pekerjaan:
 - a. arsitektur;
 - b. struktur;
 - c. utilitas;
 - d. lanskap ;
 - e. tata ruang dalam atau interior; dan/atau
 - f. pekerjaan khusus lainnya.
- (2) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan dilakukan sesuai dengan dokumen rencana teknis perlindungan dan/atau rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan yang telah disahkan oleh Wali Kota atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus, berdasarkan pertimbangan TPA cagar budaya.
- (3) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan yang akan mengubah bentuk dan karakter fisik Bangunan Gedung harus dilakukan setelah mendapat PBG khusus cagar budaya atau perubahan PBG khusus cagar budaya yang dikeluarkan oleh Wali Kota atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (4) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan yang bersifat Pemeliharaan dan tidak mengubah fungsi, bentuk, material, konstruksi karakter fisik, atau melakukan penambahan BGCB harus mendapatkan pertimbangan TPA cagar budaya tanpa memerlukan PBG.
- (5) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilaporkan kepada Pemerintah Daerah atau Menteri untuk bangunan cagar budaya dengan fungsi khusus.
- (6) Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola wajib memasang tanda tertentu yang resmi dalam rangka pelaksanaan BGCB yang dilestarikan yang tidak harus dilengkapi PBG.
- (7) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan harus dilakukan dengan tidak mengganggu Bangunan Gedung dan lingkungan sekitar.
- (8) Pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana yang kompeten dan ahli di bidang Bangunan Gedung.
- (9) Penyedia jasa pelaksana sebagaimana dimaksud pada ayat (8) harus menyediakan Tenaga Ahli pelestarian BGCB.

Pasal 92

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf c dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan yang kompeten dan ahli di bidang Bangunan Gedung.
- (2) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melaporkan hasil pengawasan kepada Pemilik, Pengguna, dan/ atau Pengelola bangunan sebagai bagian kelengkapan pengajuan SLF.
- (3) Penyedia jasa pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menyediakan Tenaga Ahli pelestarian BGCB.

Pasal 93

- (1) Pengendalian pelaksanaan pelestarian BGCB dilaksanakan oleh Dinas Teknis atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus melalui PBG.
- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh DPMPSTSP atau Menteri untuk BGCB fungsi khusus setelah mendapat pertimbangan TPA.
- (3) Pengendalian juga dilakukan oleh Dinas Teknis atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus terhadap BGCB yang tindakan pelestariannya tanpa memerlukan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 ayat (4).

Pasal 94

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf d dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna sesuai dengan kaidah Pelestarian dan klasifikasi Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan serta sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung dan/atau lingkungannya yang telah ditetapkan menjadi cagar budaya akan dialihkan haknya kepada pihak lain, pengalihan haknya harus dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

- (1) BGCB yang dilestarikan dapat dimanfaatkan oleh Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola setelah bangunan dinyatakan laik fungsi.
- (2) BGCB yang dilestarikan harus dimanfaatkan dan dikelola dengan tetap memperhatikan Standar Teknis Bangunan Gedung dan persyaratan pelestarian.
- (3) Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola dalam memanfaatkan BGCB yang dilestarikan harus melakukan Pemeliharaan, Perawatan, dan pemeriksaan berkala.
- (4) Khusus untuk pelaksanaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dibuat rencana teknis pelestarian Bangunan Gedung yang disusun dengan mempertimbangkan prinsip perlindungan dan Pelestarian yang mencakup keaslian bentuk, tata letak, sistem struktur, penggunaan bahan bangunan, dan nilai-nilai yang dikandungnya sesuai dengan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan ketentuan klasifikasinya.

Pasal 96

- (1) Pembongkaran BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (1) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi serta membahayakan Pengguna, Masyarakat, dan lingkungan.
- (2) Pembongkaran BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada BGCB yang telah dihapus penetapan statusnya sebagai BGCB.

- (3) Penghapusan status sebagai BGCB dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya.
- (4) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan persetujuan Pemerintah Daerah sesuai rencana teknis Pembongkaran yang telah mendapat pertimbangan dari TPA.
- (5) Pembongkaran BGCB harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pelaksana yang kompeten di bidang Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis Pembongkaran BGCB.

Paragraf 3

Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif

Pasal 97

- (1) Pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 huruf b dan c diselenggarakan untuk tujuan mendorong upaya pelestarian oleh Pemilik, Pengguna, dan Pengelola BGCB yang dilestarikan.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan dan/ atau pengembangan BGCB yang dilestarikan.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan, pengembangan, dan/ atau pemanfaatan BGCB yang dilestarikan.
- (4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan perlindungan BGCB yang dilestarikan.

Pasal 98

- (1) Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (2) merupakan imbalan berupa uang dan/atau bukan uang dari Pemerintah Daerah atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (2) Kompensasi bukan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bantuan tenaga dan/atau bantuan bahan sebagai penggantian sebagian biaya pelestarian kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang dilestarikan.
- (3) Pelaksanaan kompensasi yang bersumber dari Pemerintah Daerah atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 99

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (3) dapat berupa:
 - a. advokasi;
 - b. perbantuan; dan
 - c. bantuan lain bersifat nondana.

- (2) Advokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat berupa:
 - a. pemberian penghargaan berbentuk sertifikat, plakat, tanda penghargaan;
 - b. promosi; dan/atau
 - c. publikasi.
- (3) Perbantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat berupa:
 - a. dukungan penyediaan sarana dan prasarana termasuk peningkatan kualitas fisik lingkungan; dan/atau
 - b. dukungan teknis dan/atau kepakaran terdiri atas:
 1. bantuan advis teknis;
 2. bantuan Tenaga Ahli; dan
 3. bantuan penyedia jasa yang kompeten di bidang BGCB.
- (4) Bantuan lain bersifat nondana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dapat berupa:
 - a. keringanan pajak bumi dan bangunan yang dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau pengelola BGCB, setelah dilakukan tindakan Pelestarian, sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
 - b. keringanan retribusi PBG;
 - c. tambahan KLB; dan/atau
 - d. tambahan KDB.

Pasal 100

Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (4) pada BGCB yang dilestarikan dapat berupa pembatasan kegiatan pemanfaatan BGCB.

Pasal 101

Ketentuan lebih rinci mengenai BGCB mengacu pada Peraturan Menteri.

Bagian Kedelapan

Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau

Paragraf 1

Umum

Pasal 102

- (1) Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.
- (2) Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
 - a. wajib (*mandatory*); atau
 - b. disarankan (*recommended*).
- (3) Bangunan Gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 m² (lima puluh ribu meter persegi);

- b. Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000 m² (lima ribu meter persegi);
 - c. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi); dan
 - d. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
- (4) Bangunan Gedung dengan kategori disarankan (*recommended*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 103

Prinsip BGH meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak;
- b. pengurangan (*reduce*) penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia;
- c. pengurangan timbulan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
- d. penggunaan kembali (*reuse*) sumber daya yang telah digunakan sebelumnya;
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang (*recycle*);
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya Pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi pada siklus hidup;
- i. orientasi pada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berkelanjutan; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan, dan manajemen dalam implementasi.

Pasal 104

- (1) BGH harus memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, serta Standar Teknis BGH sesuai dengan tahap penyelenggaraannya.
- (2) Tahap penyelenggaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi tahap:
- a. pemrograman;
 - b. perencanaan teknis;
 - c. pelaksanaan konstruksi;
 - d. pemanfaatan; dan
 - e. Pembongkaran.
- (3) BGH diselenggarakan oleh:
- a. Pemerintah Pusat untuk BGH milik negara atau Pemerintah Daerah untuk BGH milik daerah;
 - b. Pemilik BGH yang berbadan hukum atau perseorangan;
 - c. Pengguna dan/ atau pengelola BGH yang berbadan hukum atau perseorangan; dan
 - d. penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung.

- (4) Dalam penyelenggaraan BGH, penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d melibatkan Tenaga Ahli BGH.

Paragraf 2
Tahap Pemrograman

Pasal 105

- (1) Pemrograman BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf a harus dilakukan sejak awal dengan mempertimbangkan ketersediaan dan keberlanjutan pemenuhan sumber daya.
- (2) Ketentuan pada tahap pemrograman BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. kesesuaian tapak;
 - b. penentuan objek Bangunan Gedung yang akan ditetapkan sebagai BGH;
 - c. kinerja BGH sesuai dengan tingkat kebutuhan;
 - d. metode penyelenggaraan BGH; dan
 - e. kelayakan BGH.
- (3) Pelaksanaan tahap pemrograman BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. identifikasi pemangku kepentingan yang terlibat dalam penyelenggaraan BGH;
 - b. penetapan konsepsi awal dan metodologi penyelenggaraan BGH;
 - c. penyusunan kajian kelayakan penyelenggaraan BGH dari segi teknis, ekonomi, sosial, dan lingkungan;
 - d. penetapan kriteria penyedia jasa yang kompeten;
 - e. penyusunan dokumen BGH;
 - f. pelaksanaan pemrograman pada seluruh tahapan;
 - g. pengelolaan risiko; dan
 - h. penyusunan laporan akhir tahap pemrograman BGH.

Pasal 106

- (1) Kesesuaian tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf a dimaksudkan untuk menghindari pembangunan BGH pada tapak yang tidak semestinya dan mengurangi dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan rencana tata ruang wilayah dan ketentuan tata bangunan.
- (2) Penentuan objek Bangunan Gedung yang akan ditetapkan sebagai BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf b harus sudah ditetapkan dalam rencana umum atau masterplan pembangunan Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh Pemilik.
- (3) Penetapan tingkat pencapaian kinerja BGH sesuai dengan kebutuhan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf c dimaksudkan untuk menetapkan target pencapaian kinerja yang terukur dan realistis atau wajar sebagai BGH.
- (4) Penetapan metode penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf d harus disesuaikan dengan target pencapaian kinerja BGH dan kemampuan sumber daya yang tersedia.

- (5) Pengkajian kelayakan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2) huruf e dimaksudkan untuk memastikan kembali terpenuhinya kesesuaian ketentuan pemrograman terhadap rencana pembangunan BGH.

Paragraf 3
Tahap Perencanaan Teknis

Pasal 107

- (1) Ketentuan tahap perencanaan teknis BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf b terdiri atas:
- a. pengelolaan tapak;
 - b. efisiensi penggunaan energi;
 - c. efisiensi penggunaan air;
 - d. kualitas udara dalam ruang;
 - e. penggunaan material ramah lingkungan;
 - f. pengelolaan sampah; dan
 - g. pengelolaan air limbah.
- (2) Pengelolaan tapak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas ketentuan:
- a. orientasi Bangunan Gedung;
 - b. pengolahan tapak termasuk aksesibilitas atau sirkulasi;
 - c. pengelolaan lahan terkontaminasi limbah bahan berbahaya dan beracun;
 - d. ruang terbuka hijau privat;
 - e. penyediaan jalur pedestrian;
 - f. pengelolaan tapak basemen;
 - g. penyediaan lahan parkir;
 - h. sistem pencahayaan ruang luar; dan
 - i. pembangunan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum.
- (3) Efisiensi penggunaan energi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas ketentuan:
- a. selubung bangunan;
 - b. sistem ventilasi;
 - c. sistem pengondisian udara;
 - d. sistem pencahayaan;
 - e. sistem transportasi dalam gedung; dan
 - f. sistem kelistrikan.
- (4) Efisiensi penggunaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas ketentuan:
- a. sumber air;
 - b. pemakaian air; dan
 - c. penggunaan peralatan saniter hemat air (*water fixtures*).
- (5) Kualitas udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas ketentuan:
- a. pelarangan merokok;
 - b. pengendalian karbon dioksida (CO₂) dan karbon monoksida (CO); dan

- c. pengendalian penggunaan bahan pembeku (*refrigerant*).
- (6) Penggunaan material ramah lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas ketentuan:
- a. pengendalian penggunaan material berbahaya; dan
 - b. penggunaan material bersertifikat ramah lingkungan (*eco-labelling*).
- (7) Pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f terdiri atas ketentuan:
- a. penerapan prinsip 3R (*reduce, reuse, recycle*);
 - b. penerapan sistem penanganan sampah; dan
 - c. penerapan sistem pencatatan timbulan sampah.
- (8) Pengelolaan air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g terdiri atas ketentuan:
- a. penyediaan fasilitas pengelolaan air limbah sebelum dibuang ke saluran pembuangan kota; dan
 - b. daur ulang air yang berasal dari air limbah domestik.

Paragraf 4
Tahap Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 108

Ketentuan tahap pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf c merupakan konfirmasi pemenuhan ketentuan pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf b pada Bangunan Gedung yang telah dibangun.

Pasal 109

- (1) Pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 dapat dilakukan dengan mengikuti prinsip pelaksanaan konstruksi hijau.
- (2) Prinsip pelaksanaan konstruksi hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. proses konstruksi hijau;
 - b. praktik perilaku hijau; dan
 - c. rantai pasok hijau.
- (3) Proses konstruksi hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui:
- a. penerapan metode pelaksanaan konstruksi hijau;
 - b. optimasi penggunaan peralatan;
 - c. penerapan manajemen pengelolaan limbah konstruksi;
 - d. penerapan konservasi air pada pelaksanaan konstruksi; dan
 - e. penerapan konservasi energi pada pelaksanaan konstruksi.
- (4) Praktik perilaku hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan melalui:
- a. penerapan SMKK; dan
 - b. penerapan perilaku ramah lingkungan.
- (5) Rantai pasok hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c yang meliputi:

- a. penggunaan material konstruksi;
- b. pemilihan pemasok dan/atau subkontraktor; dan
- c. konservasi energi.

Paragraf 5
Tahap Pemanfaatan

Pasal 110

- (1) Ketentuan tahap pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf d berupa penerapan manajemen pemanfaatan meliputi:
 - a. penyusunan SOP pemanfaatan BGH;
 - b. pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH; dan
 - c. Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH, ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b tidak diberlakukan.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH, ketentuan tahap pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambahkan ketentuan kinerja BGH yang sudah ada pada masa pemanfaatan.

Paragraf 6
Tahap Pembongkaran

Pasal 111

Ketentuan tahap Pembongkaran BGH sebagaimana Pasal 104 ayat (2) huruf e :

- a. metode Pembongkaran dilakukan dengan tidak menimbulkan kerusakan untuk material yang bisa digunakan kembali; dan
- b. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.

Paragraf 7
Standar Bangunan Gedung Hijau
untuk Bangunan Gedung yang Sudah Ada

Pasal 112

- (1) Penyelenggaraan BGH pada Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH dilakukan dengan mengikuti:
 - a. prinsip adaptasi; dan
 - b. penerapan adaptasi.
- (2) Prinsip adaptasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada Bangunan Gedung yang sudah ada meliputi:
 - a. pemenuhan kelaikan fungsi dan ketentuan Bangunan Gedung;
 - b. pertimbangan biaya operasional pemanfaatan dan perhitungan tingkat pengembalian biaya yang diterima atas penghematan; dan

- c. pencapaian target kinerja yang terukur secara signifikan sebagai BGH.
- (3) Penerapan adaptasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan metode yang efektif digunakan untuk menerapkan prinsip adaptasi pada Bangunan Gedung yang sudah ada.
 - (4) Penerapan adaptasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan pada:
 - a. Bangunan Gedung yang sudah ada, tetapi tidak mengalami perubahan atau penambahan fungsi dan tanpa penambahan bagian baru;
 - b. Bangunan Gedung yang sudah ada dengan perubahan atau penambahan fungsi yang dapat mengakibatkan penambahan bagian baru; dan
 - c. BGCB yang dilestarikan.
 - (5) Penerapan adaptasi BGH pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan secara bertahap dan/atau parsial sesuai dengan Standar Teknis BGH melalui pengubahsuaian (*retrofitting*).
 - (6) Penerapan adaptasi BGH pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditujukan pada:
 - a. Bangunan Gedung yang sudah ada dilakukan secara bertahap dan/atau parsial sesuai dengan ketentuan Standar Teknis BGH melalui pengubahsuaian (*retrofitting*); dan
 - b. Bangunan Gedung tambahan mengikuti ketentuan Standar Teknis BGH.
 - (7) Penerapan adaptasi BGH pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan secara bertahap dan/atau parsial sesuai dengan ketentuan Standar Teknis BGH melalui pengubahsuaian (*retrofitting*) dan ketentuan Pelestarian.

Paragraf 8
Hunian Hijau Masyarakat

Pasal 113

- (1) Kumpulan rumah tinggal dapat menyelenggarakan BGH melalui mekanisme H2M.
- (2) H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara kolektif atas inisiatif Masyarakat.

Pasal 114

- (1) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud dalam Pasal 113 ayat (2) dilakukan oleh Masyarakat dengan bantuan pendampingan dari Dinas Teknis dengan memenuhi indikator kinerja.
- (2) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. penyusunan dokumen rencana kerja H2M;
 - b. pelaksanaan konstruksi;
 - c. pemanfaatan; dan
 - d. Pembongkaran.

- (3) Penyelenggaraan H2M dituangkan dalam dokumen penyusunan dokumen rencana kerja H2M pada awal kegiatan sebagai bagian dari rencana aksi implementasi BGH di Daerah.
- (4) Indikator kinerja H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. pengurangan konsumsi energi rata-rata 25% (dua puluh lima persen);
 - b. pengurangan konsumsi air rata-rata 10% (sepuluh persen);
 - c. pengelolaan sampah secara mandiri;
 - d. penggunaan material bangunan lokal dan ramah lingkungan; dan
 - e. optimasi fungsi ruang terbuka hijau pekarangan.
- (5) Indikator kinerja H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan metode dan teknologi yang mengutamakan kelaikan fungsi, keterjangkauan, dan kinerja terukur.

Paragraf 9

Sertifikasi Bangunan Gedung Hijau

Pasal 115

- (1) Sertifikasi BGH diberikan untuk tertib pembangunan dan mendorong Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memiliki kinerja terukur secara signifikan, efisien, aman, sehat, mudah, nyaman, ramah lingkungan, hemat energi dan air, dan sumber daya lainnya.
- (2) Sertifikat BGH diberikan berdasarkan kinerja BGH sesuai dengan peringkat:
 - a. BGH pratama;
 - b. BGH madya; dan
 - c. BGH utama.
- (3) Pemilik atau Pengelola menyerahkan dokumen keluaran pada setiap tahap penyelenggaraan BGH kepada Dinas Teknis untuk mendapatkan sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai kriteria peringkat BGH.
- (4) Sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa sertifikat perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, atau pemanfaatan.
- (5) Proses verifikasi daftar simak penilaian kinerja BGH beserta dokumen pembuktiannya dilakukan oleh TPA.
- (6) TPA menetapkan peringkat BGH berdasarkan hasil verifikasi penilaian kinerja.
- (7) Dinas Teknis menerbitkan rekomendasi berdasarkan peringkat BGH yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Dinas Teknis menerbitkan sertifikat dan plakat BGH berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7).
- (9) Sertifikat dan plakat BGH tahap perencanaan teknis diberikan kepada Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung yang telah memiliki PBG dan memenuhi ketentuan Standar Teknis BGH sesuai dengan kriteria peringkat yang ditetapkan.

- (10) Sertifikat dan plakat BGH tahap pelaksanaan konstruksi diberikan kepada Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung yang telah memiliki SLF dan memenuhi ketentuan Standar Teknis BGH sesuai dengan kriteria peringkat yang ditetapkan.
- (11) Sertifikat dan plakat BGH tahap pemanfaatan diberikan kepada Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung yang telah memiliki SLF perpanjangan dan memenuhi ketentuan Standar Teknis BGH sesuai dengan kriteria peringkat yang ditetapkan.
- (12) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada yang belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi BGH, sertifikat dan plakat BGH tahap pemanfaatan diberikan kepada Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung yang telah memiliki SLF dan memenuhi ketentuan Standar Teknis BGH sesuai dengan kriteria peringkat yang ditetapkan.
- (13) Plakat sebagaimana dimaksud pada ayat (8) ditempelkan di dinding atau tempat umum pada BGH.
- (14) Masa berlaku sertifikat BGH untuk 5 (lima) tahun.

Paragraf 10

Penilaian Kinerja dan Insentif Bangunan Gedung Hijau

Pasal 116

- (1) Penilaian kinerja BGH pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf b meliputi kesesuaian pengelolaan tapak, efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan limbah, dan pengelolaan sampah.
- (2) Penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf c meliputi ketentuan pada tahap perencanaan teknis terhadap Bangunan Gedung yang telah dibangun.
- (3) Penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 ayat (2) huruf d meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan.
- (4) Pemeliharaan kinerja BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada masa pemanfaatan dilakukan dengan membandingkan kinerja BGH pada tahap pemanfaatan dengan penetapan kinerja pelaksanaan konstruksi.
- (5) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi BGH, penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud ayat (4) meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan kinerja BGH yang sudah ada pada masa pemanfaatan.
- (6) Penilaian kinerja ditetapkan berdasarkan ketentuan tentang pemenuhan Standar Teknis BGH.

Pasal 117

- (1) Pemilik dan/ atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian insentif dilakukan untuk mendorong penyelenggaraan BGH oleh Pemilik dan/atau Pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemberian insentif dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau Pengelola BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. keringanan retribusi PBG dan keringanan jasa pelayanan;
 - b. kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan;
 - c. dukungan teknis dan/ atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa Tenaga Ahli BGH yang bersifat percontohan;
 - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
 - e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi.
- (4) Pemberian insentif dapat diberikan kepada Masyarakat atau komunitas yang memiliki komitmen dalam pelaksanaan H2M berupa:
 - a. keringanan retribusi PBG;
 - b. dukungan sarana, prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan;
 - c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau pendampingan yang dilakukan oleh Dinas Teknis;
 - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
 - e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi dalam rangka memperkenalkan praktik terbaik (*best practices*) penyelenggaraan BGH ke Masyarakat luas, laman internet, dan forum terkait dengan penyelenggaraan BGH.
- (5) Pemberian insentif BGH dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 118

Ketentuan rinci mengenai penilaian kinerja BGH mengacu pada Peraturan Menteri.

Bagian Kedelapan Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara

Paragraf 1 Umum

Pasal 119

- (1) Wali Kota bertanggung jawab atas pelaksanaan Penyelenggaraan.
- (2) Penyelenggaraan BGN meliputi tahap:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. Pelestarian; dan

- d. Pembongkaran.
- (3) Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi fisik; dan
 - c. pengawasan teknis.
 - (4) Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a diawali dengan kegiatan persiapan dan diakhiri dengan kegiatan pasca konstruksi.
 - (5) Dalam Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), pengguna anggaran membentuk organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan.
 - (6) Pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berkewajiban mengikuti ketentuan organisasi dan tata laksana pembangunan BGN sebagaimana diatur dalam peraturan ini.
 - (7) Setiap pembangunan BGN yang dilaksanakan oleh pemerintah daerah harus mendapat bantuan teknis dari Dinas Teknis dalam bentuk pengelolaan teknis.
 - (8) Pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh tim teknis.
 - (9) Tim teknis bertugas membantu dalam pengelolaan teknis pembangunan BGN.
 - (10) Ketentuan proses Penyelenggaraan BGN mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
 - (11) BGN dengan luas di atas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) wajib menerapkan prinsip-prinsip BGH.
 - (12) Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (10), setiap tahap Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.

Pasal 120

- (1) Standar Teknis BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (12) pada kegiatan persiapan terdiri atas penyusunan:
 - a. rencana kebutuhan;
 - b. rencana pendanaan; dan
 - c. rencana penyediaan dana.
- (2) Standar Teknis BGN pada tahap perencanaan teknis terdiri atas:
 - a. perencanaan teknis baru;
 - b. perencanaan teknis dengan desain berulang;
 - c. perencanaan teknis dengan desain prototipe/purwarupa; atau
 - d. perencanaan teknis dengan sayembara.
- (3) Standar teknis BGN pada tahap pelaksanaan konstruksi berupa kegiatan:
 - a. pembangunan baru;
 - b. perluasan;
 - c. lanjutan pembangunan Bangunan Gedung yang belum selesai;

- d. pembangunan dalam rangka Perawatan termasuk perbaikan sebagian atau seluruh Bangunan Gedung; dan/atau
 - e. pembangunan BGN terintegrasi.
- (4) Standar Teknis BGN pada tahap pengawasan konstruksi meliputi kegiatan:
- a. manajemen konstruksi; atau
 - b. pengawasan konstruksi.
- (5) Standar Teknis BGN pada tahap pascakonstruksi meliputi:
- a. penetapan status BGN sebagai barang milik negara;
 - b. pendaftaran BGN; dan
 - c. penyiapan dokumen SLF.
- (6) Standar Teknis BGN pada tahap Pemanfaatan meliputi:
- a. pengelolaan BGN;
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan BGN; dan
 - c. pemeriksaan berkala BGN.
- (7) Standar Teknis BGN pada tahap pelestarian mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan.
- (8) Standar Teknis BGN pada tahap Pembongkaran meliputi:
- a. peninjauan Pembongkaran;
 - b. pelaksanaan Pembongkaran;
 - c. pengawasan Pembongkaran;
 - d. pasca Pembongkaran; dan
 - e. penghapusan aset barang milik negara/daerah.

Pasal 121

- (1) Penyelenggara Pembangunan BGN terdiri atas:
- a. pengguna anggaran; dan
 - b. Penyedia Jasa Konstruksi.
- (2) Ketentuan Penyedia Jasa Konstruksi pada pembangunan BGN berlaku mutatis mutandis dengan ketentuan penyedia jasa untuk Bangunan Gedung.

Pasal 122

- (1) Pendanaan Penyelenggaraan BGN harus dituangkan dalam dokumen pelaksanaan anggaran.
- (2) Pendanaan Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. komponen biaya pembangunan BGN;
 - b. biaya standar dan biaya nonstandar;
 - c. standar harga satuan tertinggi;
 - d. biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan; dan
 - e. biaya pembangunan dalam rangka Perawatan.
- (3) Dokumen pelaksanaan anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi fisik;
 - c. manajemen konstruksi atau pengawasan konstruksi; dan pengelolaan kegiatan.

Paragraf 2
Ketentuan Klasifikasi, Standar Luas,
dan Standar Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara

Pasal 123

- (1) Dalam pembangunan BGN harus memenuhi klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai.
- (2) BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan menjadi:
 - a. Bangunan Gedung kantor;
 - b. rumah negara; dan
 - c. BGN lainnya.
- (3) BGN lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas:
 - a. Bangunan Gedung pendidikan;
 - b. Bangunan Gedung pendidikan dan pelatihan;
 - c. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan;
 - d. Bangunan Gedung parkir;
 - e. Bangunan Gedung perdagangan; dan
 - f. Bangunan Gedung peribadatan.

Pasal 124

- (1) Klasifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (1) meliputi:
 - a. sederhana;
 - b. tidak sederhana; dan
 - c. khusus.
- (2) BGN dengan klasifikasi sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Bangunan Gedung dengan teknologi dan spesifikasi sederhana meliputi:
 - a. Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai;
 - b. Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya dengan luas sampai dengan 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
 - c. rumah negara meliputi rumah negara tipe c, tipe d, dan tipe e.
- (3) BGN dengan klasifikasi tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Bangunan Gedung dengan teknologi dan spesifikasi tidak sederhana meliputi:
 - a. Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya dengan jumlah lantai lebih dari 2 (dua) lantai;
 - b. Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya dengan luas lebih dari 500 m² (lima ratus meter persegi); dan
 - c. rumah negara meliputi rumah negara tipe a dan tipe b.
- (4) BGN dengan klasifikasi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan:
 - a. BGN yang memiliki standar khusus, serta dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus;
 - b. BGN yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional;

- c. BGN yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya; dan
 - d. BGN yang mempunyai risiko bahaya tinggi.
- (5) BGN dengan klasifikasi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
- a. istana negara;
 - b. rumah jabatan mantan Presiden dan/atau mantan Wakil Presiden;
 - c. rumah jabatan menteri;
 - d. wisma negara;
 - e. gedung instalasi nuklir;
 - f. gedung yang menggunakan radio aktif;
 - g. gedung instalasi pertahanan;
 - h. bangunan Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan penggunaan dan standar khusus;
 - i. gedung terminal udara, laut, dan darat;
 - j. stasiun kereta api;
 - k. stadion atau gedung olah raga;
 - l. rumah tahanan dengan tingkat keamanan tinggi (*maximum security*);
 - m. pusat data;
 - n. gudang benda berbahaya;
 - o. gedung bersifat monumental;
 - p. gedung cagar budaya; dan
 - q. gedung perwakilan negara Republik Indonesia.
- (6) BGN klasifikasi khusus selain sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sesuai dengan yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 125

- (1) Standar luas Bangunan Gedung kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) huruf a sebesar rata-rata 10 m² (sepuluh meter persegi) per personel.
- (2) Jumlah personel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan struktur organisasi yang telah mendapat persetujuan menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pendayagunaan aparatur negara dan reformasi birokrasi.
- (3) Standar luas ruang Bangunan Gedung kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. ruang utama terdiri atas:
 - 1. ruang walikota/wakil walikota/yang setingkat, seluas 117 m² (seratus tujuh belas meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 5 (lima) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
 - 2. ruang pimpinan tinggi pratama setara eselon IIa atau anggota Dewan Perwakilan Rakyat Daerah atau yang setingkat, seluas 74,4 m² (tujuh puluh empat koma empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 2 (dua) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;

3. ruang pimpinan tinggi pratama setara eselon IIb atau yang setingkat, seluas 62,4 m² (enam puluh dua koma empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 2 (dua) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
 4. ruang administrator setara eselon IIIa atau yang setingkat, seluas 24 m² (dua puluh empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang sekretaris, dan ruang simpan;
 5. ruang administrator setara eselon IIIb atau yang setingkat, seluas 21 m² (dua puluh satu meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, dan ruang simpan; dan
 6. ruang pengawas setara eselon IV atau yang setingkat, seluas 18,8 m² (delapan belas koma delapan meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang staf untuk 4 (empat) orang, dan ruang simpan.
- b. Ruang penunjang terdiri atas:
1. ruang rapat utama walikota/wakil walikota/yang setingkat yang setingkat dengan luas 90 m² (sembilan puluh meter persegi) untuk kapasitas 75 (tujuh puluh lima) orang;
 2. ruang rapat utama pimpinan tinggi pratama setara eselon II atau yang setingkat dengan luas 40 m² (empat puluh meter persegi) untuk kapasitas 30 (tiga puluh) orang;
 3. ruang studio dengan luas 4 m² (empat meter persegi) per orang untuk pemakai 10% (sepuluh persen) dari staf;
 4. ruang arsip dengan luas 0,4 m² (nol koma empat meter persegi) per orang untuk pemakai seluruh staf;
 5. toilet (*Water Closet*) dengan luas 2 m² (dua meter persegi) per 25 (dua puluh lima) orang untuk pemakai pejabat administrator, pengawas dan seluruh staf; dan
 6. musala dengan luas 0,8 m² (nol koma delapan meter persegi) per orang untuk pemakai 20% (dua puluh persen) dari jumlah personel.
- (4) Untuk pejabat pengawas yang memiliki staf lebih dari ketentuan pada ayat (3) huruf a angka 10, penambahan luas ruang staf diperhitungkan sebesar 2,2 m² (dua koma dua meter persegi) sampai dengan 3 m² (tiga meter persegi) per personel.
- (5) Dalam hal kebutuhan standar luas ruang Bangunan Gedung kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi rata-rata 10 m² (sepuluh meter persegi) per personel, harus mendapat persetujuan dari Menteri.

Pasal 126

- (1) Standar luas rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (2) huruf b ditetapkan sesuai dengan tipe rumah negara yang didasarkan pada tingkat jabatan dan golongan atau pangkat penghuni.
- (2) Standar tipe dan luas rumah negara bagi pejabat dan pegawai negeri ditetapkan sebagai berikut:
 - a. tipe a diperuntukkan bagi walikota/wakil walikota dan ketua DPRD dengan luas bangunan 250 m² (dua ratus lima puluh meter persegi) dan luas tanah 600 m² (enam ratus meter persegi);
 - b. tipe b diperuntukkan bagi sekretaris daerah, dengan luas bangunan 120 m² (seratus dua puluh meter persegi) dan luas tanah 350 m² (tiga ratus lima puluh meter persegi);
 - c. tipe c diperuntukkan bagi kepala dinas atau pejabat yang setingkat, dengan luas bangunan 70 m² (tujuh puluh meter persegi) dan luas tanah 200 m² (dua ratus meter persegi);
 - d. tipe d diperuntukkan bagi kepala bidang atau pejabat yang setingkat, dengan luas bangunan 50 m² (lima puluh meter persegi) dan luas tanah 120 m² (seratus dua puluh meter persegi); dan
 - e. tipe e diperuntukkan bagi kepala seksi atau pejabat yang setingkat, dengan luas bangunan 36 m² (tiga puluh enam meter persegi) dan luas tanah 100 m² (seratus meter persegi).
- (3) Standar kebutuhan atau jenis ruang rumah negara untuk standar tipe dan luas rumah negara bagi pejabat dan pegawai negeri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. tipe a terdiri atas ruang tamu, ruang kerja, ruang duduk, ruang makan, 4 (empat) ruang tidur, 2 (dua) kamar mandi, dapur, gudang, garasi, 2 (dua) ruang tidur pembantu, ruang cuci, dan kamar mandi pembantu;
 - b. tipe b terdiri atas ruang tamu, ruang kerja, ruang duduk, ruang makan, 3 (tiga) ruang tidur, 2 (dua) kamar mandi, dapur, gudang, garasi, ruang tidur pembantu, ruang cuci, dan kamar mandi pembantu;
 - c. tipe c terdiri atas ruang tamu, ruang makan, 3 (tiga) ruang tidur, kamar mandi, dapur, gudang, dan ruang cuci;
 - d. tipe d yang terdiri atas ruang tamu, ruang makan, 2 (dua) ruang tidur, kamar mandi, dapur, dan ruang cuci; dan
 - e. tipe e yang terdiri atas ruang tamu, ruang makan, 2 (dua) ruang tidur, kamar mandi, dapur, dan ruang cuci.
- (4) Ruang cuci dan kamar mandi pembantu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, sampai dengan huruf e tidak dihitung dalam standar luas rumah negara.

Pasal 127

- (1) Standar luas BGN lainnya untuk Bangunan Gedung pendidikan, Bangunan Gedung pendidikan dan pelatihan, Bangunan Gedung pelayanan kesehatan, Bangunan Gedung parkir, Bangunan Gedung perdagangan, dan Bangunan Gedung peribadatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 123 ayat (3) mengacu kepada Peraturan Menteri sesuai urusan pemerintahan.
- (2) Standar luas BGN lainnya selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pengguna anggaran.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) setelah berkoordinasi dengan Menteri.

Pasal 128

- (1) Standar jumlah lantai BGN ditetapkan paling banyak 8 (delapan) lantai.
- (2) Jumlah lantai BGN sebagaimana dimaksud ayat (1) dihitung dari ruang yang dibangun di atas permukaan tanah terendah.
- (3) Dalam hal BGN yang dibangun lebih dari 8 (delapan) lantai, harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan dengan mempertimbangkan:
 - a. kebutuhan;
 - b. peraturan daerah setempat terkait ketinggian bangunan atau jumlah lantai; dan
 - c. koefisien perbandingan antara nilai harga tanah dengan nilai harga Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal BGN dibangun dengan basemen, jumlah lapis paling banyak 3 (tiga).

Paragraf 3

Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Kegiatan Persiapan

Pasal 129

Rencana kebutuhan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1) huruf a harus mendapatkan persetujuan dari:

- a. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/ atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik negara;
- b. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang dalam negeri untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah provinsi dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah; atau
- c. gubernur untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/ atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

Pasal 130

- (1) Rencana pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1) huruf b harus mendapatkan rekomendasi oleh:
 - a. Menteri untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja negara dan/ atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik negara;
 - b. menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang dalam negeri untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah provinsi dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah; atau
 - c. gubernur untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.
- (2) Rencana pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlebih dahulu harus diprogramkan dan ditetapkan dalam rencana pembangunan jangka menengah daerah.
- (3) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kebutuhan biaya pembangunan yang memuat:
 - a. klasifikasi Bangunan Gedung;
 - b. luas bangunan;
 - c. jumlah lantai;
 - d. rincian komponen biaya pembangunan; dan/atau
 - e. tahapan pelaksanaan pembangunan meliputi:
 1. waktu pembangunan;
 2. penahapan biaya; dan
 3. penahapan pembangunan
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai acuan tertinggi dalam penyusunan anggaran kegiatan dan pelaksanaan pembangunan BGN yang dituangkan dalam dokumen pelaksanaan anggaran.

Pasal 131

- (1) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1) huruf c dilakukan oleh perangkat daerah pengguna anggaran.
- (2) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. rencana kerja dan anggaran organisasi perangkat daerah untuk Pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah.

Pasal 132

- (1) Pembangunan BGN yang penyelesaiannya memerlukan waktu lebih dari 1 (satu) tahun anggaran dilakukan dengan perencanaan proyek tahun jamak.
- (2) Perencanaan proyek tahun jamak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi kriteria:

- a. kompleksitas atau spesifikasi;
 - b. besaran kegiatan; dan/atau
 - c. ketersediaan anggaran.
- (3) Rencana penyediaan dana untuk proyek tahun jamak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun setiap tahun sesuai dengan lingkup pekerjaan yang dapat diselesaikan pada tahun yang bersangkutan.
 - (4) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui penahapan pembangunan BGN dengan berpedoman pada ketentuan sebagai berikut:
 - a. penyusunan seluruh dokumen perencanaan teknis selesai di tahun pertama;
 - b. pelaksanaan fondasi dan struktur bangunan keseluruhan diselesaikan pada tahun anggaran yang sama; dan/atau
 - c. pelaksanaan sisa pekerjaan diselesaikan pada tahun anggaran berikutnya.
 - (5) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dikonsultasikan dengan instansi teknis.
 - (6) Dalam hal pelaksanaan proyek tahun jamak tidak dapat dilakukan dengan penahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), untuk efektivitas dan efisiensi harus dilaksanakan dengan kontrak tahun jamak.
 - (7) Pembangunan BGN yang akan dilaksanakan dengan kontrak tahun jamak sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus mendapat persetujuan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait dengan kontrak tahun jamak.
 - (8) Sebelum mendapat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), pembangunan BGN dengan kontrak tahun jamak harus memperoleh pendapat teknis proyek tahun jamak dari kepala Dinas Teknis untuk Bangunan Gedung dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

Pasal 133

- (1) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (1) menghasilkan dokumen pendanaan.
- (2) Setelah dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan, pengguna anggaran melakukan:
 - a. pembentukan organisasi pengelola kegiatan;
 - b. koordinasi dengan unit layanan pengadaan barang dan jasa, atau kelompok kerja unit layanan pengadaan barang dan jasa, atau pejabat pengadaan;
 - c. pengadaan penyedia jasa manajemen konstruksi untuk kegiatan yang memerlukan kegiatan manajemen konstruksi;
 - d. menyusun program pelaksanaan pembangunan secara menyeluruh; dan
 - e. persiapan pengadaan penyedia jasa perencanaan konstruksi.

- (3) Dalam hal pembangunan BGN menggunakan penyedia jasa manajemen konstruksi, kegiatan penyusunan program pelaksanaan pembangunan secara menyeluruh dan persiapan pengadaan penyedia jasa perencanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan huruf e dibantu oleh manajemen konstruksi.

Pasal 134

Penyusunan rencana kebutuhan, rencana pendanaan, dan rencana penyediaan dana pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

Standar Teknis Bangunan Gedung Negara
pada Tahap Perencanaan Teknis

Pasal 135

- (1) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (3) huruf a meliputi:
- perencanaan baru;
 - perencanaan dengan desain berulang;
 - perencanaan dengan desain prototipe/purwarupa; atau
 - perencanaan dengan desain sayembara.
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penyusunan rencana teknis yang meliputi:
- konsepsi perancangan;
 - pra rancangan;
 - pengembangan rancangan; dan
 - rancangan detail.
- (3) Penyusunan rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi berdasarkan:
- kerangka acuan kerja pekerjaan perencanaan teknis;
 - kontrak pekerjaan perencanaan teknis dan lampiran beserta perubahannya;
 - sistem manajemen mutu; dan
 - SMKK.
- (4) Pembangunan BGN untuk bangunan bertingkat di atas 4 (empat) lantai, bangunan dengan luas total di atas 5000 m² (lima ribu meter persegi), klasifikasi bangunan khusus, bangunan yang melibatkan lebih dari satu penyedia jasa perencanaan maupun pelaksana konstruksi, dan/atau yang dilaksanakan lebih dari satu tahun anggaran (*multiyears project*) harus dilakukan pengawasan pada perencanaan teknis oleh manajemen konstruksi.
- (5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menghasilkan laporan reviu desain.
- (6) Dalam hal keadaan darurat bencana, penyusunan rencana teknis untuk Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana dapat dilakukan oleh Dinas Teknis.

Pasal 136

- (1) Konsepsi perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (2) huruf a digunakan untuk:
 - a. membantu pengguna jasa dalam memperoleh gambaran atas konsepsi rancangan; dan
 - b. mendapatkan gambaran pertimbangan bagi penyedia jasa dalam melakukan perancangan.
- (2) Konsepsi perancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
 - a. data dan informasi;
 - b. analisis;
 - c. dasar pemikiran dan pertimbangan perancangan;
 - d. program ruang;
 - e. organisasi hubungan ruang;
 - f. skematik rencana teknis; dan
 - g. sketsa gagasan.

Pasal 137

- (1) Pra rancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (2) huruf b digunakan untuk:
 - a. mendapatkan pola dan gubahan bentuk rancangan yang tepat, waktu pembangunan yang paling singkat, serta biaya yang paling ekonomis;
 - b. memperoleh kesesuaian pengertian yang lebih tepat atas konsepsi perancangan serta pengaruhnya terhadap kelayakan lingkungan; dan
 - c. menunjukkan keselarasan dan keterpaduan konsepsi perancangan terhadap ketentuan RDTR atau RTBL untuk PBG.
- (2) Pra rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan konsepsi perancangan yang telah disetujui dan/ atau berdasarkan hasil lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*), paling sedikit meliputi:
 - a. pola, gubahan, dan bentuk arsitektur yang diwujudkan dalam gambar pra rancangan yaitu:
 1. rencana massa Bangunan Gedung;
 2. rencana tapak;
 3. denah;
 4. tampak Bangunan Gedung;
 5. potongan Bangunan Gedung; dan
 6. visualisasi desain tiga dimensi.
 - b. nilai fungsional dalam bentuk diagram; dan
 - c. aspek kualitatif serta aspek kuantitatif, dalam bentuk laporan tertulis dan gambar seperti:
 1. perkiraan luas lantai;
 2. informasi penggunaan bahan;
 3. sistem konstruksi;
 4. biaya dan waktu pelaksanaan pembangunan; dan
 5. penerapan prinsip BGH.
- (3) Lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diwajibkan untuk kegiatan pembangunan dengan luas bangunan di atas 12.000 m² (dua belas ribu meter persegi) atau di atas 8 (delapan) lantai.

- (4) Lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan selama 40 (empat puluh) jam.

Pasal 138

- (1) Pengembangan rancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (2) huruf c digunakan untuk:
- a. kepastian dan kejelasan ukuran serta wujud karakter bangunan secara menyeluruh, pasti, dan terpadu;
 - b. mematangkan konsepsi rancangan secara keseluruhan, terutama ditinjau dari keselarasan sistem yang terkandung di dalamnya, baik dari segi kelayakan dan fungsi, estetika, waktu dan ekonomi bangunan serta BGH; dan
 - c. penyusunan rancangan detail.
- (2) Pengembangan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan pra rancangan yang telah disetujui, paling sedikit meliputi:
- a. pengembangan arsitektur Bangunan Gedung berupa gambar rencana arsitektur, beserta uraian konsep dan visualisasi desain dua dimensi dan desain tiga dimensi;
 - b. sistem struktur, beserta uraian konsep dan perhitungannya;
 - c. sistem mekanikal, elektrik termasuk informasi dan teknologi, tata lingkungan, beserta uraian konsep dan perhitungannya;
 - d. penggunaan bahan bangunan secara garis besar dengan mempertimbangkan nilai manfaat, ketersediaan bahan, konstruksi, nilai ekonomi, dan rantai pasok; dan
 - e. perkiraan biaya konstruksi berdasarkan sistem bangunan yang disajikan dalam bentuk gambar, diagram sistem, dan laporan tertulis.

Pasal 139

- (1) Rancangan detail sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (2) huruf d digunakan untuk penyusunan dokumen teknis pada dokumen tender pekerjaan konstruksi.
- (2) Rancangan detail sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan pengembangan rancangan yang telah disetujui paling sedikit meliputi:
- a. gambar detail arsitektur, detail struktur, detail utilitas, dan lanskap;
 - b. rencana kerja dan syarat yang meliputi:
 1. syarat umum;
 2. syarat administratif; dan
 3. termasuk spesifikasi teknis.
 - c. rincian volume pelaksanaan pekerjaan, rencana anggaran biaya pekerjaan konstruksi (*engineering estimate*); dan
 - d. laporan perencanaan yang meliputi:
 1. laporan arsitektur;
 2. laporan perhitungan struktur termasuk laporan penyelidikan tanah (*soil test*);

3. laporan perhitungan mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*);
 4. laporan perhitungan informasi dan teknologi;
 5. laporan tata lingkungan; dan
 6. laporan perhitungan BGH.
- (3) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar detail, rencana kerja dan syarat, dan rincian volume pelaksanaan pekerjaan.

Pasal 140

Tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) menghasilkan dokumen perencanaan teknis yang meliputi:

- a. laporan konsepsi perancangan;
- b. dokumen pra rancangan;
- c. dokumen pengembangan rancangan;
- d. dokumen rancangan detail;
- e. laporan kegiatan lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*) untuk kegiatan yang diwajibkan;
- f. rewiu desain untuk kegiatan yang memerlukan penyedia jasa manajemen konstruksi;
- g. kontrak kerja perencana konstruksi; dan
- h. kontrak kerja manajemen konstruksi untuk kegiatan yang memerlukan penyedia jasa manajemen konstruksi.

Pasal 141

- (1) Pelaksanaan teknis dengan desain berulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) huruf b merupakan penggunaan secara berulang terhadap produk desain yang sudah ada yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan yang sama dan telah ditetapkan sebelumnya dalam kerangka acuan kerja.
- (2) Pelaksanaan teknis dengan desain berulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
 - a. desain berulang total; dan
 - b. desain berulang parsial.
- (3) Desain berulang total sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan penggunaan secara berulang terhadap seluruh produk desain yang sudah ada yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan yang sama untuk pekerjaan lain pada tapak yang sama atau pada lokasi lain.
- (4) Desain berulang parsial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan penggunaan secara berulang terhadap sebagian produk desain yang sudah ada yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan yang sama untuk pekerjaan lain pada tapak yang sama atau pada lokasi lain.
- (5) Biaya perencanaan untuk desain bangunan yang berulang diperhitungkan terhadap komponen biaya perencanaan sebagai berikut:
 - a. pengulangan pertama sebesar 75% (tujuh puluh lima persen);
 - b. pengulangan kedua sebesar 65% (enam puluh lima persen); dan
 - c. pengulangan ketiga dan pengulangan seterusnya masing-masing sebesar 50% (lima puluh persen).

- (6) Untuk pekerjaan desain berulang, penyedia jasa perencanaan konstruksi dapat ditunjuk langsung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 142

- (1) Perencanaan teknis dengan desain prototipe/purwarupa pada pelaksanaan Pembangunan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) huruf c ditetapkan oleh Wali Kota, untuk Bangunan Gedung dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.
- (2) BGN dengan desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rumah negara yang berbentuk rumah tinggal tunggal atau rumah susun;
 - b. gedung kantor sederhana dan tidak sederhana; dan
 - c. gedung sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, atau sekolah menengah kejuruan atau yang sederajat; dan
 - d. gedung fasilitas kesehatan.
- (3) Perencanaan teknis desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan penyesuaian apabila tidak sesuai dengan:
 - a. keadaan lokasi;
 - b. bahan bangunan; dan
 - c. pelaksanaan di lapangan.
- (4) Dinas Teknis/Instansi Teknis dan Penyedia Jasa Perencanaan Konstruksi dapat melakukan penyesuaian perencanaan teknis desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Penyedia jasa perencanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan biaya penyesuaian perencanaan teknis desain prototipe/purwarupa paling banyak 50% (lima puluh persen) dari biaya perencanaan.
- (6) Dinas Teknis/Instansi Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan biaya penyesuaian perencanaan teknis desain prototipe/purwarupa paling banyak 60% (enam puluh persen) dari biaya perencanaan penyesuaian desain prototipe/purwarupa oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi.
- (7) Perencanaan teknis desain prototipe/purwarupa atau penyesuaiannya ditetapkan sebagai dokumen tender desain prototipe/purwarupa oleh Dinas Teknis/Instansi Teknis.
- (8) Dokumen tender desain prototipe/ purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (7) digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan dengan desain prototipe /purwarupa.
- (9) Dalam hal Pembangunan BGN menggunakan desain prototipe/ purwarupa secara berulang tanpa penyesuaian, tidak diberikan tambahan biaya perencanaan.

Pasal 143

- (1) Perencanaan teknis dengan desain sayembara pada pelaksanaan Pembangunan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 135 ayat (1) huruf d ditetapkan oleh Wali Kota, untuk Bangunan Gedung dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah kabupaten atau kota dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.
- (2) BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya dengan klasifikasi tidak sederhana; atau
 - b. BGN klasifikasi khusus.
- (3) Pelaksanaan sayembara dapat dilakukan dengan bekerja sama dengan organisasi profesi.
- (4) Perencanaan teknis dengan desain sayembara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. konsepsi perancangan; dan
 - b. pra rancangan.
- (5) Penyedia jasa perencanaan teknis sebagai pemenang sayembara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan biaya imbalan jasa paling banyak 35% (tiga puluh lima persen) dari biaya keseluruhan perencanaan teknis.
- (6) Perencanaan teknis dengan desain sayembara sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelesaian keseluruhan pekerjaan perencanaan teknisnya dapat dilakukan oleh pemenang sayembara atau oleh penyedia jasa perencanaan lainnya hasil seleksi dengan tetap bekerja sama dengan pemenang sayembara.

Paragraf 5

Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 144

- (1) Pelaksanaan konstruksi fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (3) huruf b merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan:
 - a. pembangunan baru;
 - b. perluasan;
 - c. lanjutan pembangunan bangunan yang belum selesai;
 - d. pembangunan dalam rangka Perawatan termasuk perbaikan sebagian atau seluruh bangunan; dan/atau
 - e. pembangunan BGN terintegrasi.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan; dan
 - b. pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan,

- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.

Pasal 145

- (1) Penyedia jasa perencanaan konstruksi dan penyedia jasa manajemen konstruksi untuk kegiatan yang memerlukan manajemen konstruksi dapat membantu unit layanan pengadaan barang dan jasa, kelompok kerja unit layanan pengadaan barang dan jasa, atau pejabat pengadaan dalam proses pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik.
- (2) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menghasilkan laporan pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik.

Pasal 146

- (1) Pelaksanaan konstruksi fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 harus mendapatkan pengawasan teknis oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi, dan pengawasan berkala oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi.
- (2) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, dan laporan akhir pengawasan teknis.
- (3) Penyedia jasa perencanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat laporan akhir pekerjaan perencanaan teknis.
- (4) Laporan akhir pekerjaan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri atas:
 - a. dokumen perencanaan teknis;
 - b. laporan pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi;
 - c. laporan penyelenggaraan paket lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*), dalam hal terdapat kegiatan rekayasa nilai (*value engineering*);
 - d. surat penjaminan atas kegagalan bangunan dari penyedia jasa perencanaan konstruksi; dan
 - e. laporan akhir pengawasan berkala termasuk perubahan perancangan.
- (5) Pelaksanaan konstruksi fisik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berdasarkan:
 - a. kontrak pekerjaan konstruksi atau pemborong dan lampiran beserta perubahannya; dan
 - b. SMKK.
- (6) Pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (3) huruf b merupakan kegiatan menjaga keandalan konstruksi Bangunan Gedung melalui pemeriksaan hasil pelaksanaan konstruksi fisik setelah serah terima pertama (*provisional hand over*).

- (7) Dalam Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (6), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berkewajiban memperbaiki segala cacat atau kerusakan yang terjadi selama masa konstruksi.
- (8) Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak kerja pelaksanaan konstruksi BGN, masa Pemeliharaan pekerjaan konstruksi paling sedikit 6 (enam) bulan terhitung sejak serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (9) Masa Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diakhiri dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi yang dilampiri dengan berita acara pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi.
- (10) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) membuat dokumen pelaksanaan konstruksi meliputi:
 - a. semua berkas perizinan yang diperoleh pada saat pelaksanaan konstruksi fisik, termasuk PBG;
 - b. gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as-built drawings*);
 - c. kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi beserta segala perubahan atau addendumnya;
 - d. laporan pelaksanaan konstruksi fisik yang terdiri atas laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, laporan akhir pengawasan teknis termasuk laporan uji mutu, dan laporan akhir pekerjaan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4);
 - e. berita acara pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah atau kurang, serah terima pertama (*provisional hand over*), dan serah terima akhir (*final hand over*) dilampiri dengan berita acara pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi fisik, pemeriksaan pekerjaan, dan berita acara lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi fisik;
 - f. kontrak kerja perencanaan teknis;
 - g. pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*);
 - h. foto dokumentasi yang diambil pada setiap tahapan kemajuan pelaksanaan konstruksi fisik;
 - i. dokumen SMKK;
 - j. manual operasi dan Pemeliharaan Bangunan Gedung, termasuk pengoperasian dan Pemeliharaan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*);
 - k. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*);
 - l. sertifikat BGH, dalam hal ditetapkan sebagai BGH;
 - m. surat penjaminan atas kegagalan bangunan dari penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan penyedia jasa pengawasan konstruksi teknis; dan
 - n. hasil pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Pasal 147

- (1) Pembangunan BGN terintegrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 144 ayat (2) huruf e merupakan gabungan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultansi konstruksi.

- (2) Pembangunan BGN terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6
Standar Teknis Bangunan Gedung Negara
pada Tahap Pengawasan Konstruksi

Pasal 148

- (1) Pengawasan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (3) huruf c dilakukan oleh:
- a. penyedia jasa manajemen konstruksi; atau
 - b. penyedia jasa pengawasan konstruksi.
- (2) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada pembangunan BGN dengan kriteria:
- a. klasifikasi tidak sederhana dengan ketentuan jumlah lantai di atas 4 (empat) lantai dan dengan luas bangunan minimal 5000 m² (lima ribu meter persegi) untuk pembangunan baru, perluasan, dan/atau lanjutan pembangunan Bangunan Gedung;
 - b. BGN klasifikasi bangunan khusus;
 - c. melibatkan lebih dari satu penyedia jasa, baik perencanaan maupun pelaksana konstruksi; dan/atau
 - d. pelaksanaannya lebih dari satu tahun anggaran dengan menggunakan kontrak tahun jamak.
- (3) Pembangunan BGN dengan kriteria selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau dapat dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi dengan rekomendasi dari instansi teknis.
- (4) Kegiatan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pengendalian waktu;
 - b. pengendalian biaya;
 - c. pengendalian pencapaian sasaran; dan
 - d. tertib administrasi pembangunan BGN.
- (5) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. pengawasan pada tahap perencanaan teknis;
 - b. pengawasan persiapan konstruksi;
 - c. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi; dan
 - d. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (6) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. pengawasan persiapan konstruksi;
 - b. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi; dan

- c. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi.
- (7) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab memberikan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG kepada pengguna anggaran.

Paragraf 7
Standar Teknis Bangunan Gedung Negara
pada Tahap Pascakonstruksi

Pasal 149

- (1) Pembangunan diikuti dengan kegiatan pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (4).
- (2) Kegiatan pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. persiapan untuk mendapatkan status barang milik negara dari pengelola barang;
 - b. mendapatkan SLF; dan
 - c. pendaftaran sebagai BGN.
- (3) Barang milik negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban anggaran pendapatan dan belanja negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
- (4) Penetapan status BGN sebagai barang milik negara dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik negara/daerah.

Pasal 150

- (1) Pendaftaran sebagai BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (2) huruf c termasuk rumah negara bertujuan:
 - a. terwujudnya tertib pengelolaan BGN;
 - b. mengetahui status kepemilikan dan penggunaan BGN;
 - c. mengetahui secara tepat dan rinci jumlah aset negara yang berupa BGN;
 - d. menyusun program kebutuhan pembangunan, Pemeliharaan, dan Perawatan BGN;
 - e. menyusun perhitungan kebutuhan biaya Pemeliharaan dan Perawatan BGN; dan
 - f. mengetahui besarnya pemasukan keuangan kepada negara dari hasil sewa, penjualan, dan penghapusan BGN khususnya rumah negara.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh perangkat daerah pengguna anggaran dengan melaporkan BGN yang telah selesai dibangun kepada Wali Kota melalui Dinas Teknis, untuk BGN dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

- (3) Pendaftaran sebagai BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) menghasilkan dokumen pendaftaran berupa surat keterangan bukti pendaftaran BGN dengan diberikan huruf daftar nomor (HDNo).
- (4) Huruf daftar nomor (HDNo) BGN adalah sebagaimana yang diterbitkan oleh Menteri.
- (5) Huruf daftar nomor (HDNo) terdiri atas huruf daftar nomor BGN dan huruf daftar nomor rumah negara.
- (6) Wali Kota melaporkan BGN yang ada di wilayahnya kepada Menteri.

Paragraf 8
Standar Teknis Bangunan Gedung Negara
pada Tahap Pemanfaatan

Pasal 151

- (1) BGN dapat dimanfaatkan setelah mendapatkan SLF.
- (2) BGN harus dikelola oleh Pengelola BGN.
- (3) Pengelola BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan pengguna barang.
- (4) Pengelola BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dibantu oleh Pengelola Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pengelola BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memiliki tugas:
 - a. menyusun dan melaksanakan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala;
 - b. melaksanakan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung;
 - c. mengelola rangkaian kegiatan pemanfaatan, termasuk pemantauan dan evaluasi;
 - d. menyusun laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala; dan
 - e. menyusun, melengkapi, dan melaksanakan manual SOP pelaksanaan Pemanfaatan.

Pasal 152

- (1) Pemeliharaan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (5) huruf a merupakan usaha mempertahankan kondisi bangunan dan upaya untuk menghindari kerusakan komponen atau elemen bangunan agar tetap laik fungsi.
- (2) Perawatan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 151 ayat (5) huruf a merupakan usaha memperbaiki kerusakan dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar BGN tetap laik fungsi.
- (3) Pemeliharaan dan/atau Perawatan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
 - a. umur bangunan;
 - b. penyusutan ;

- c. kerusakan bangunan; dan /atau
- d. peningkatan komponen bangunan.

Pasal 153

- (1) Umur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (3) huruf a merupakan jangka waktu Bangunan Gedung masih tetap memenuhi fungsi dan keandalan bangunan sesuai dengan standar yang telah ditetapkan.
- (2) Umur BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama 50 (lima puluh) tahun.
- (3) Penyusutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (3) huruf b merupakan nilai penurunan atau depresiasi Bangunan Gedung yang dihitung secara sama besar setiap tahunnya selama jangka waktu umur bangunan.
- (4) Penyusutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan sebesar:
 - a. 2% (dua persen) per tahun untuk bangunan permanen;
 - b. 4% (empat persen) per tahun untuk bangunan semi permanen; atau
 - c. 10% (sepuluh persen) per tahun untuk Bangunan Gedung darurat, dengan nilai sisa (*salvage value*) paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen).

Pasal 154

- (1) Kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (3) huruf c merupakan kondisi tidak berfungsinya bangunan atau komponen bangunan yang disebabkan oleh:
 - a. penyusutan atau berakhirnya umur bangunan;
 - b. kelalaian manusia; atau
 - c. bencana alam.
- (2) Kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digolongkan atas tiga tingkat kerusakan, yaitu:
 - a. kerusakan ringan;
 - b. kerusakan sedang; dan
 - c. kerusakan berat.
- (3) Penentuan tingkat kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Dinas Teknis yang bertanggung jawab terhadap pembinaan Bangunan Gedung di Daerah.

Pasal 155

- (1) Besarnya biaya Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (1) tergantung pada fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung dan dihitung berdasarkan per m² (meter persegi) Bangunan Gedung.
- (2) Biaya Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling banyak 2% (dua persen) dari harga standar per m² (meter persegi) tertinggi tahun berjalan.

Pasal 156

- (1) Perawatan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (2) digolongkan sesuai dengan tingkat kerusakan pada bangunan yaitu:
 - a. Perawatan untuk tingkat kerusakan ringan;
 - b. Perawatan untuk tingkat kerusakan sedang; dan
 - c. Perawatan untuk tingkat kerusakan berat.
- (2) Untuk Perawatan yang memerlukan penanganan khusus atau dalam usaha meningkatkan wujud bangunan dan pemugaran Bangunan Gedung bersejarah, besarnya biaya Perawatan dihitung sesuai dengan kebutuhan nyata.
- (3) Biaya Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Dinas Teknis yang bertanggung jawab terhadap pembinaan Bangunan Gedung di Daerah.

Paragraf 9

Standar Teknis Bangunan Gedung Negara pada Tahap Pembongkaran

Pasal 157

- (1) BGN dapat dibongkar jika:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. membahayakan lingkungan di sekitarnya;
 - c. tidak dapat dimanfaatkan dan/atau dipindah-tangankan;
 - d. biaya yang dibutuhkan untuk perbaikan lebih besar daripada biaya Pembongkaran dan pembangunan baru;
 - e. adanya kebutuhan Pengguna dan/atau pengguna barang; dan/atau
 - f. adanya kebijakan pemerintah yang menyebabkan perubahan rencana tata ruang.
- (2) Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tindakan pemusnahan fisik BGN dengan cara dirobohkan.
- (3) Dalam hal BGN merupakan BGCB, maka Pembongkaran BGN harus mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan.
- (4) Tahap Pembongkaran BGN meliputi:
 - a. persiapan Pembongkaran;
 - b. pelaksanaan Pembongkaran; dan
 - c. penghapusan aset barang milik negara.

Pasal 158

- (1) Tahap persiapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (4) huruf a meliputi:
 - a. permohonan dan persetujuan pemusnahan barang milik negara berupa BGN;
 - b. penyusunan rencana pendanaan;
 - c. penyusunan RTB; dan
 - d. pengadaan penyedia jasa pekerjaan konstruksi Pembongkaran Bangunan Gedung.

- (2) Pengguna BGN mengajukan permohonan dan persetujuan pemusnahan barang milik negara berupa BGN dalam bentuk Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a kepada kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah selaku pengelola barang milik daerah.
- (3) Pengajuan permohonan dan persetujuan pemusnahan barang milik negara berupa BGN dalam bentuk Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik negara/daerah.
- (4) Nilai sisa BGN yang dimusnahkan dalam bentuk Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dimintakan kepada Dinas Teknis dalam bentuk analisis pendanaan Pembongkaran BGN.
- (5) Analisis pendanaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (4) memuat paling sedikit:
 - a. perhitungan nilai saat ini (*present value*) Bangunan Gedung;
 - b. perhitungan nilai sisa bongkaran Bangunan Gedung; dan
 - c. rencana pendanaan Pembongkaran.

Pasal 159

- (1) Pengguna BGN menyusun rencana pendanaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 ayat (1) huruf b dalam bentuk dokumen pendanaan Pembongkaran BGN berupa dokumen pelaksanaan anggaran.
- (2) Dokumen pendanaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan:
 - a. rencana kebutuhan;
 - b. rencana pendanaan; dan
 - c. rencana penyediaan dana.
- (3) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyusunan dokumen pendanaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berlaku mutatis mutandis terhadap penyusunan pendanaan pembangunan BGN sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 160

- (1) Pengguna BGN dapat menunjuk penyedia jasa untuk menyusun RTB BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 ayat (1) huruf c.
- (2) Proses penyusunan RTB BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diawali dengan kegiatan peninjauan Pembongkaran.

Pasal 161

- (1) Pekerjaan Pembongkaran BGN terdiri atas:
 - a. penyusunan RTB; dan

b. pelaksanaan Pembongkaran.

- (2) Penyusunan RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi.
- (3) Pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh penyedia pekerjaan konstruksi Pembongkaran.
- (4) Pekerjaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksudkan pada ayat (1) dapat dilakukan secara terintegrasi.
- (5) Kuasa pengguna anggaran menetapkan pekerjaan Pembongkaran BGN terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan kewenangannya.
- (6) Pekerjaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pengguna BGN melalui kegiatan seleksi atau tender sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 162

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (4) huruf b dilaksanakan oleh penyedia pekerjaan konstruksi Pembongkaran sesuai kontrak kerja dengan Pengguna BGN.
- (2) Pelaksanaan Pembongkaran BGN mengikuti standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyedia pekerjaan konstruksi Pembongkaran wajib mengembalikan nilai sisa BGN yang telah disetujui pada tahap tender kepada kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah selaku pengelola barang milik daerah.
- (4) Pengembalian nilai sisa BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh penyedia pekerjaan konstruksi Pembongkaran paling lambat 1 (satu) bulan setelah berita acara serah terima akhir (*final hand over*) ditandatangani.
- (5) Pelaksanaan Pembongkaran BGN dituangkan dalam berita acara pemusnahan barang milik negara berupa BGN yang ditandatangani oleh Pengguna BGN.

Pasal 163

- (1) Dalam hal Pembongkaran BGN yang diikuti dengan pembangunan baru, pelaksanaan Pembongkaran dan pembangunan baru dapat dilakukan oleh 1 (satu) pelaksana konstruksi.
- (2) Pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki keahlian Pembongkaran Bangunan Gedung dan pembangunan Bangunan Gedung.
- (3) Penilaian dalam pengadaan pelaksana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berdasarkan penawaran terendah dari harga perkiraan sendiri pembangunan dan penawaran tertinggi nilai sisa BGN.

- (4) Pelaksana konstruksi sebagaimana pada ayat (2) wajib mengembalikan nilai sisa BGN yang telah disetujui pada tahap tender kepada kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang keuangan dan aset daerah selaku pengelola barang milik daerah.

Pasal 164

Penghapusan aset barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 157 ayat (4) huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang pengelolaan barang milik negara/daerah.

Paragraf 10

Penyelenggara Bangunan Gedung Negara

Pasal 165

- (1) Pengguna anggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 121 ayat (1) huruf a adalah kepala Perangkat Daerah.
- (2) Pengguna anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab untuk:
 - a. menyusun dokumen pendanaan pembangunan BGN; dan
 - b. melaksanakan pembangunan, dan mengendalikan pembangunan.
- (3) Pengguna anggaran dapat melimpahkan pelaksanaan penyelenggaraan pembangunannya kepada Pejabat di bawahnya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 166

- (1) Organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (6) terdiri atas:
 - a. pengguna anggaran/kuasa pengguna anggaran yaitu pejabat yang ditetapkan oleh Wali Kota atas usulan kepala Perangkat Daerah;
 - b. pejabat pembuat komitmen yaitu pejabat yang ditetapkan oleh pengguna anggaran/kuasa pengguna anggaran;
 - c. pengelola keuangan yaitu bendahara yang ditetapkan oleh Wali Kota atas usulan kepala Perangkat Daerah;
 - d. pejabat verifikasi yang ditetapkan oleh Wali Kota atas usulan kepala Perangkat Daerah;
 - e. pengelola administrasi yaitu staf yang ditetapkan oleh pengguna anggaran/kuasa pengguna anggaran; dan
 - f. Pejabat Pelaksana Teknis Kegiatan yang ditetapkan oleh pengguna anggaran/kuasa pengguna anggaran.
- (2) Pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf f melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas pada:
 - a. kegiatan persiapan dan tahap perencanaan teknis;
 - b. tahap pelaksanaan konstruksi; dan

- c. kegiatan pasca konstruksi.
- (4) Tugas pengelola kegiatan pada kegiatan persiapan dan tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf a terdiri atas:
- a. menyiapkan dan menetapkan organisasi kegiatan;
 - b. menyiapkan bahan, menetapkan waktu, dan menetapkan strategi penyelesaian kegiatan;
 - c. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa manajemen konstruksi termasuk menyusun kerangka acuan kerja;
 - d. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa perencanaan termasuk menyusun kerangka acuan kerja;
 - e. menyusun surat penetapan penyedia barang dan jasa, dokumen kontrak kerja konstruksi, dan surat perintah mulai kerja;
 - f. mengendalikan kegiatan manajemen konstruksi dan kegiatan perencanaan; dan/atau
 - g. menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan untuk pembayaran angsuran dan berita acara lainnya yang berkaitan dengan kegiatan manajemen konstruksi dan kegiatan perencanaan.
- (5) Tugas pengelola kegiatan pada tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b terdiri atas:
- a. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa pengawasan konstruksi termasuk menyusun kerangka acuan kerja;
 - b. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi;
 - c. menyusun surat penetapan penyedia barang dan jasa, surat perjanjian kerja, dan surat perintah mulai kerja;
 - d. mengendalikan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi;
 - e. mengendalikan kegiatan pelaksanaan konstruksi dan penilaian atas kemajuan tahap pelaksanaan konstruksi;
 - f. menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan untuk pembayaran angsuran dan berita acara lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi; dan
 - g. menyusun berita acara serah terima dan menerima Bangunan Gedung yang telah selesai dari penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
- (6) Tugas pengelola kegiatan pada kegiatan pasca konstruksi sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf c terdiri atas:
- a. menyiapkan dokumen pembangunan;
 - b. menyiapkan dokumen untuk penetapan status;
 - c. menyiapkan dokumen untuk SLF;
 - d. menyiapkan dokumen pendaftaran BGN; dan
 - e. menyerahkan BGN yang telah selesai dari pengelola kegiatan kepada pengguna barang melalui kuasa pengguna barang.

Paragraf 11
Pendanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara

Pasal 167

- (1) Pendanaan Penyelenggaraan BGN terdiri atas:
 - a. pendanaan pembangunan BGN;
 - b. pendanaan pemanfaatan BGN; dan
 - c. pendanaan Pembongkaran BGN.
- (2) Pendanaan pembangunan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. komponen biaya pembangunan BGN;
 - b. biaya standar dan biaya nonstandar;
 - c. standar harga satuan tertinggi;
 - d. biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan; dan
 - e. biaya pembangunan untuk Perawatan.

Pasal 168

- (1) Biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (2) huruf d merupakan biaya pekerjaan yang terkait tetapi terpisah dengan Pembangunan BGN, untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata dan harga pasar yang wajar.
- (3) Biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan untuk perjalanan dinas ke wilayah atau lokasi kegiatan yang sukar dijangkau oleh sarana transportasi (*remote area*), meliputi biaya harian, biaya transportasi, dan akomodasi kegiatan:
 - a. survei lokasi;
 - b. penjelasan pekerjaan (*aanwijzing*);
 - c. pengawasan berkala;
 - d. opname lapangan;
 - e. koordinasi; dan
 - f. pemantauan dan evaluasi.
- (4) Penyusunan kebutuhan biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berkonsultasi dengan Dinas Teknis.
- (5) Biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diajukan sebagai biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan BGN namun menjadi bagian dari mata anggaran biaya pembangunan BGN.
- (6) Biaya pembangunan untuk Perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (2) huruf e dihitung berdasarkan tingkat kerusakan Bangunan Gedung.
- (7) Tingkat kerusakan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan paling banyak:
 - a. 30% (tiga puluh persen) untuk kerusakan ringan;
 - b. 45% (empat puluh lima persen) untuk kerusakan sedang; dan
 - c. 65% (enam puluh lima persen) untuk kerusakan berat.

- (8) Tingkat kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Dinas Teknis.
- (9) Biaya pembangunan untuk Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yang termasuk kategori bangunan cagar budaya, besarnya biaya Perawatan dihitung sesuai dengan kebutuhan nyata.
- (10) Pendanaan pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. biaya Pemeliharaan BGN;
 - b. biaya Perawatan BGN;
 - c. biaya Pemeriksaan Berkala;
- (11) Pendanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. biaya penyusunan RTB BGN; dan
 - b. biaya pelaksanaan Pembongkaran.
- (12) Biaya Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a ditetapkan setiap tahun sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang besarnya dihitung per m² (meter persegi) Bangunan Gedung maksimal 2% (dua persen) dari harga per m² (meter persegi) pembangunan Bangunan Gedung.
- (13) Pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (1) harus dituangkan dalam daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran.
- (14) dokumen pelaksanaan anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (13) memuat pendanaan untuk:
 - a. perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi fisik;
 - c. manajemen konstruksi atau pengawasan konstruksi; dan
 - d. pengelolaan kegiatan.
- (15) Pendanaan pembinaan Penyelenggaraan BGN untuk BGN dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah dibebankan pada Pemerintah Daerah melalui Dinas Teknis.

Pasal 169

- (1) Komponen biaya pembangunan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 167 ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. biaya perencanaan teknis;
 - b. biaya pelaksanaan konstruksi fisik;
 - c. biaya pengawasan teknis; dan
 - d. biaya pengelolaan kegiatan.
- (2) Biaya perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, biaya pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dan biaya pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihitung berdasarkan persentase terhadap biaya pelaksanaan konstruksi fisik sesuai dengan klasifikasi BGN.

Pasal 170

- (1) Biaya perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 ayat (1) huruf a merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai perencanaan BGN.
- (2) Biaya perencanaan teknis dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang dapat diganti, sesuai dengan ketentuan biaya langsung personel (*billing rate*).
- (3) Biaya perencanaan teknis ditetapkan dari hasil seleksi atau penunjukan langsung pekerjaan yang bersangkutan yang meliputi:
 - a. honorarium Tenaga Ahli dan tenaga penunjang;
 - b. materi dan penggandaan laporan;
 - c. pembelian dan sewa peralatan;
 - d. sewa kendaraan;
 - e. biaya rapat;
 - f. perjalanan lokal, luar kota, dan/atau luar negeri;
 - g. biaya komunikasi;
 - h. asuransi atau pertanggungan (*professional indemnity insurance*); dan
 - i. pajak dan iuran daerah lainnya.
- (4) Pembayaran biaya perencanaan teknis didasarkan pada pencapaian prestasi atau kemajuan perencanaan setiap tahapan yang meliputi:
 - a. tahap konsepsi perancangan sebesar 15% (lima belas persen);
 - b. tahap pra rancangan sebesar 20% (dua puluh persen);
 - c. tahap pengembangan rancangan sebesar 25% (dua puluh lima persen);
 - d. tahap rancangan detail meliputi penyusunan rancangan gambar detail dan penyusunan rencana kerja dan syarat, serta rencana anggaran biaya sebesar 20% (dua puluh persen);
 - e. tahap tender penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sebesar 5% (lima persen); dan
 - f. tahap pengawasan berkala sebesar 15% (lima belas persen).
- (5) Tata cara pembayaran biaya perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 171

- (1) Biaya pelaksanaan konstruksi fisik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 ayat (1) huruf b merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan konstruksi fisik BGN.
- (2) Biaya pelaksanaan konstruksi fisik dibebankan pada biaya untuk komponen konstruksi fisik kegiatan yang bersangkutan.
- (3) Biaya pelaksanaan konstruksi fisik terdiri atas:
 - a. biaya standar; dan
 - b. biaya nonstandar.
- (4) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) termasuk biaya umum (*overhead*) penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, asuransi, keselamatan kerja, inflasi, dan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dihitung berdasarkan jenis pekerjaan, kebutuhan nyata, dan harga pasar yang wajar.
- (6) Keseluruhan biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan paling banyak 150% (seratus lima puluh persen) dari keseluruhan biaya standar.
- (7) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a digunakan untuk pelaksanaan konstruksi fisik standar pekerjaan meliputi:
 - a. arsitektur;
 - b. struktur;
 - c. utilitas; dan
 - d. perampungan.
- (8) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c meliputi pekerjaan perpipaan (*plumbing*) dan jaringan instalasi penerangan.

Pasal 172

- (1) Biaya standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 171 ayat (3) huruf a dihitung berdasarkan perkalian dari:
 - a. standar harga satuan tertinggi per m² (meter persegi) sesuai klasifikasi BGN;
 - b. koefisien atau faktor pengali jumlah lantai bangunan;
 - c. luas bangunan; dan
 - d. koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang.
- (2) Standar harga satuan tertinggi per m² (meter persegi) sesuai klasifikasi BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. HST pembangunan Bangunan Gedung kantor dan gedung negara lainnya;
 - b. HST pembangunan rumah negara; dan
 - c. HST pembangunan pagar Bangunan Gedung kantor, pagar BGN lainnya, dan pagar rumah negara.
- (3) Standar harga satuan tertinggi pembangunan Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas klasifikasi sederhana dan tidak sederhana.
- (4) Standar harga satuan tertinggi pembangunan rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b terdiri atas:
 - a. standar harga satuan tertinggi pembangunan bangunan rumah negara dengan klasifikasi sederhana terdiri atas tipe c, tipe d, dan tipe e;
 - b. standar harga satuan tertinggi pembangunan bangunan rumah negara dengan klasifikasi tidak sederhana per m² (meter persegi) terdiri atas:
 1. tipe a dan tipe b;
 2. tipe c, tipe d, dan tipe e dengan jumlah lantai lebih dari 2 (dua); dan
 3. rumah negara yang berupa rumah susun.
- (5) Rumah negara yang berupa rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b angka 3 menggunakan standar harga satuan tertinggi pembangunan Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya dengan klasifikasi tidak sederhana.

- (6) Standar harga satuan tertinggi pembangunan pagar Bangunan Gedung kantor, pagar gedung negara lainnya, dan pagar rumah negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas:
 - a. standar harga satuan tertinggi pembangunan pagar depan, pagar samping, atau pagar belakang Bangunan Gedung kantor dan BGN lainnya per meter; dan
 - b. standar harga satuan tertinggi pembangunan pagar depan, pagar samping, atau pagar belakang rumah negara per meter.

Pasal 173

- (1) Standar harga satuan tertinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 172 ayat (2) ditetapkan secara berkala setiap tahun oleh Wali Kota.
- (2) Standar harga satuan tertinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 172 ayat (2) dihitung berdasarkan pedoman perhitungan standar harga satuan tertinggi yang ditetapkan oleh Menteri secara berkala.
- (3) Standar harga satuan tertinggi untuk BGN dengan klasifikasi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (4) ditetapkan berdasarkan rincian anggaran biaya yang dihitung sesuai dengan tingkat kekhususan, spesifikasi teknis, kebutuhan nyata, dan kewajaran harga yang berlaku.

Pasal 174

- (1) Pelaksanaan konstruksi fisik pekerjaan standar BGN dibagi dalam komponen pekerjaan standar yang merupakan persentase dari biaya standar.
- (2) Pembayaran biaya pelaksanaan konstruksi fisik dilakukan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada prestasi atau kemajuan pekerjaan fisik di lapangan.
- (3) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sebagai berikut:
 - a. pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi dibayarkan paling banyak 95% (sembilan puluh lima persen) dari nilai kontrak; dan
 - b. masa Pemeliharaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi dibayarkan 5% (lima persen) dari nilai kontrak.
- (4) Tata cara pembayaran biaya pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 175

Ketentuan tentang pedoman perhitungan standar harga satuan tertinggi dan tabel daftar komponen biaya pembangunan BGN adalah sebagaimana yang ditetapkan oleh Menteri.

Pasal 176

Biaya pengawasan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 ayat (1) huruf c berupa:

- a. biaya pengawasan konstruksi; atau
- b. biaya manajemen konstruksi.

Pasal 177

- (1) Biaya pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 176 huruf a merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai kegiatan pengawasan konstruksi pembangunan BGN.
- (2) Biaya pengawasan konstruksi dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang bisa diganti, sesuai dengan ketentuan biaya langsung personel (*billing rate*).
- (3) Biaya pengawasan konstruksi ditetapkan dari hasil seleksi atau penunjukan langsung pekerjaan yang bersangkutan yang meliputi:
 - a. honorarium Tenaga Ahli dan tenaga penunjang;
 - b. materi dan penggandaan laporan;
 - c. pembelian dan/atau sewa peralatan;
 - d. sewa kendaraan;
 - e. biaya rapat;
 - f. perjalanan lokal, luar kota dan/atau luar negeri;
 - g. biaya komunikasi;
 - h. penyiapan dokumen SLF;
 - i. penyiapan dokumen pendaftaran;
 - j. asuransi atau pertanggungan (*indemnity insurance*);
 - k. pajak; dan/atau
 - l. biaya tidak langsung lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembayaran biaya pengawasan konstruksi dilakukan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada prestasi atau kemajuan pekerjaan pelaksanaan konstruksi fisik di lapangan.
- (5) Pembayaran biaya pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan sebagai berikut:
 - a. pengawasan konstruksi tahap pelaksanaan konstruksi fisik sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi paling banyak sebesar 90% (sembilan puluh persen); dan
 - b. pengawasan konstruksi tahap Pemeliharaan sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi sebesar 10% (sepuluh persen).
- (6) Tata cara pembayaran angsuran pekerjaan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 178

- (1) Biaya manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 176 huruf b merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai kegiatan manajemen konstruksi pembangunan BGN.

- (2) Besarnya biaya manajemen konstruksi dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang bisa diganti, sesuai dengan ketentuan biaya langsung personel (*billing rate*).
- (3) Biaya manajemen konstruksi ditetapkan dari hasil seleksi atau penunjukan langsung pekerjaan yang bersangkutan yang meliputi:
 - a. honorarium Tenaga Ahli dan tenaga penunjang;
 - b. materi dan penggandaan laporan;
 - c. pembelian dan/ atau sewa peralatan;
 - d. sewa kendaraan;
 - e. biaya rapat;
 - f. perjalanan lokal dan luar kota;
 - g. biaya komunikasi;
 - h. penyiapan dokumen SLF;
 - i. penyiapan dokumen pendaftaran;
 - j. asuransi atau pertanggungan (*indemnity insurance*);
 - k. pajak; dan/atau
 - l. biaya tidak langsung lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembayaran biaya manajemen konstruksi dilakukan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada prestasi atau kemajuan pekerjaan perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi di lapangan.
- (5) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan sebagai berikut:
 - a. tahap persiapan pengadaan penyedia jasa perencana dibayarkan sebesar 5% (lima persen);
 - b. tahap reviu rencana teknis sampai dengan serah terima dokumen perencanaan dibayarkan sebesar 10% (sepuluh persen);
 - c. tahap tender penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik dibayarkan sebesar 5% (lima persen);
 - d. tahap pelaksanaan konstruksi fisik;
 - e. pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi dibayarkan paling banyak 70% (tujuh puluh persen) dari nilai kontrak; dan
 - f. masa Pemeliharaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi dibayarkan sebesar 10% (sepuluh persen).
- (6) Tata cara pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 179

- (1) Biaya pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 169 ayat (1) huruf d merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai kegiatan pengelolaan kegiatan pembangunan BGN.
- (2) Biaya pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk biaya operasional unsur Dinas Teknis.
- (3) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur sebagai berikut:

- a. biaya pengelolaan kegiatan dibebankan pada biaya untuk komponen pengelolaan kegiatan yang bersangkutan;
- b. besarnya nilai biaya pengelolaan kegiatan paling banyak dihitung berdasarkan persentase biaya konstruksi fisik Bangunan Gedung;
- c. perincian penggunaan biaya pengelolaan kegiatan adalah berupa biaya operasional unsur pengguna anggaran sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari biaya pengelolaan kegiatan yang bersangkutan yang digunakan untuk keperluan:
 - a) honorarium staf dan kelompok kerja pengadaan;
 - b) perjalanan dinas;
 - c) rapat;
 - d) proses pemilihan;
 - e) bahan dan alat yang berkaitan dengan pengelolaan kegiatan sesuai dengan penahapannya;
 - f) penyusunan laporan;
 - g) dokumentasi; dan
 - h) persiapan dan pengiriman kelengkapan administrasi atau dokumen pendaftaran BGN.

Paragraf 12

Pengelolaan Teknis Bangunan Gedung Negara

Pasal 180

- (1) Pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 ayat (7) dan ayat (8) dilaksanakan dalam hal pembangunan BGN yang dibiayai anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.
- (5) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan dengan cara:
 - a. kepala organisasi perangkat daerah yang melaksanakan pembangunan BGN mengajukan permintaan bantuan tenaga Tim Teknis secara tertulis kepada kepala Dinas Teknis; dan
 - b. kepala Dinas Teknis menugaskan Tim Teknis dalam kewenangannya sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi.

Bagian Kesembilan Ketentuan Dokumen

Paragraf 1 Umum

Pasal 181

- (1) Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi:
 - a. dokumen tahap perencanaan teknis;
 - b. dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;
 - c. dokumen tahap pemanfaatan; dan
 - d. dokumen tahap Pembongkaran.

- (2) Dalam hal BGCB, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan.

Paragraf 2

Dokumen Tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung

Pasal 182

- (1) Penyedia jasa perencanaan harus membuat dokumen:
- a. rencana teknis; dan
 - b. perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. dokumen rencana arsitektur;
 - b. dokumen rencana struktur;
 - c. dokumen rencana utilitas; dan
 - d. spesifikasi teknis Bangunan Gedung.
- (3) Dokumen rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi:
- a. data penyedia jasa perencana arsitektur;
 - b. konsep rancangan;
 - c. gambar rancangan tapak;
 - d. gambar denah;
 - e. gambar tampak Bangunan Gedung;
 - f. gambar potongan Bangunan Gedung;
 - g. gambar rencana tata ruang dalam;
 - h. gambar rencana tata ruang luar; dan
 - i. detail utama dan/atau tipikal.
- (4) Dokumen rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi:
- a. gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya;
 - b. gambar rencana struktur atas dan detailnya;
 - c. gambar rencana basemen dan detailnya; dan
 - d. perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk Bangunan Gedung lebih dari 2 (dua) lantai.
- (5) Dokumen rencana utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi:
- a. perhitungan kebutuhan air bersih, listrik, penampungan dan pengolahan air limbah, pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada Bangunan Gedung;
 - b. perhitungan tingkat kebisingan dan getaran;
 - c. gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran;
 - d. gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan/atau buatan;
 - e. gambar sistem transportasi vertikal;
 - f. gambar sistem transportasi horizontal;
 - g. gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal;
 - h. gambar sistem proteksi petir;
 - i. gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan; dan
 - j. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, dan air hujan.

- (6) Dokumen spesifikasi teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d berisi jenis, tipe, dan karakteristik material atau bahan yang digunakan secara lebih detail dan menyeluruh untuk komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*).
- (7) Dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*) dengan mempertimbangkan harga satuan Bangunan Gedung.

Pasal 183

Dalam proses penerbitan PBG, dokumen yang harus disampaikan merupakan dokumen tahap rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 ayat (1) huruf a.

Pasal 184

- (1) Dalam hal perencanaan BGH, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 harus membuat dokumen:
 - a. tahap pemrograman BGH;
 - b. tahap perencanaan teknis BGH; dan
 - c. usulan penilaian kinerja BGH tahap perencanaan.
- (2) Dokumen tahap pemrograman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan laporan yang memuat:
 - a. dokumentasi tahap pemrograman; dan
 - b. rekomendasi dan kriteria teknis.
- (3) Dokumen tahap perencanaan teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 dan dilengkapi dengan:
 - a. perhitungan dan rencana pengelolaan tapak;
 - b. perhitungan dan rencana teknis pencapaian efisiensi energi;
 - c. perhitungan dan rencana teknis pencapaian efisiensi air;
 - d. perhitungan dan rencana teknis pengelolaan sampah;
 - e. perhitungan dan rencana teknis pengelolaan air limbah;
 - f. perhitungan dan rencana reduksi emisi karbon; dan
 - g. perhitungan teknis sumber daya lainnya dan perkiraan siklus hidup BGH.
- (4) Dokumen usulan penilaian kinerja BGH tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berisi penentuan target kinerja berdasarkan borang penilaian kinerja BGH serta dokumen pembuktiannya.

Pasal 185

- (1) Dalam hal perencanaan BGCB, sebelum melakukan perencanaan teknis, penyedia jasa melakukan kegiatan persiapan yang menghasilkan dokumen:
 - a. kajian identifikasi; dan
 - b. usulan penanganan Pelestarian.

- (2) Kajian identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan penelitian awal kondisi fisik dari segi arsitektur, struktur, dan utilitas, serta nilai kesejarahan dan arkeologi BGCB.
- (3) Hasil kajian identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berisi:
 - a. keputusan kelayakan penanganan fisik BGCB yang dilestarikan, secara keseluruhan atau sebagian; dan
 - b. batasan penanganan fisik kegiatan teknis Pelestarian.
- (4) Hasil kajian identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dilengkapi dengan gambar dan foto Bangunan Gedung terbaru.
- (5) Usulan penanganan Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa rekomendasi tindakan Pelestarian, yang disusun berdasarkan hasil kajian identifikasi BGCB.

Pasal 186

- (1) Dalam perencanaan teknis BGCB, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 harus membuat:
 - a. dokumen rencana teknis perlindungan BGCB; dan
 - b. dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan BGCB.
- (2) Dokumen rencana teknis perlindungan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat ketentuan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 serta dilengkapi dengan:
 - a. catatan sejarah;
 - b. foto, gambar, hasil pengukuran, catatan, dan/atau video;
 - c. uraian dan analisis kondisi yang sudah ada (*existing*) dan inventarisasi kerusakan Bangunan Gedung dan lingkungannya; dan/atau
 - d. usulan penanganan Pelestarian.
- (3) Dokumen rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa usulan tindakan Pelestarian sesuai dengan fungsi yang akan diterapkan dan berisi:
 - a. potensi nilai;
 - b. informasi dan promosi;
 - c. rencana pemanfaatan;
 - d. rencana teknis tindakan Pelestarian; dan
 - e. rencana Pemeliharaan, Perawatan, dan pemeriksaan berkala.
- (4) Dalam hal pengembangan dan pemanfaatan BGCB telah ditetapkan fungsinya sejak awal, penyusunan kedua dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat dilakukan secara bersamaan.

Paragraf 3
Dokumen Tahap Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 187

- (1) Dokumen pelaksanaan konstruksi merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi.
- (2) Dalam tahap persiapan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi untuk menyusun:
 - a. laporan peninjauan kondisi lapangan;
 - b. rencana pelaksanaan konstruksi;
 - c. standar manajemen mutu; dan
 - d. pedoman SMKK.
- (3) Penyusunan laporan peninjauan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara kondisi lapangan dengan rencana teknis yang telah disetujui.
- (4) Dalam hal laporan peninjauan kondisi lapangan menyatakan rencana teknis tidak dapat dilakukan, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaporkan kepada penyedia jasa perencanaan untuk mendapatkan penyesuaian dengan kondisi lapangan.
- (5) Penyusunan rencana pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan dapat melibatkan pemangku kepentingan pelaksanaan konstruksi.
- (6) Rencana pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus disampaikan oleh Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Daerah sebagai penyampaian informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi.
- (7) Dalam hal rencana pelaksanaan konstruksi mengalami perubahan, Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi harus menyampaikan kembali rencana pelaksanaan konstruksi yang telah diubah kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (8) Penyusunan pedoman SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Selain dokumen yang disusun pada tahap persiapan, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus membuat dokumen pelaksanaan konstruksi pada tahap pelaksanaan pekerjaan, tahap pengujian, dan tahap penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf b, huruf c, dan huruf d yang meliputi:
 - a. gambar teknis lapangan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan konstruksi (*shop drawings*);
 - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as-built drawings*);
 - c. laporan pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, laporan akhir pengawasan teknis termasuk laporan uji mutu, dan laporan akhir pekerjaan perencanaan;

- d. berita acara pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah atau kurang, serah terima pertama (*provisional hand over*), dan serah terima akhir (*final hand over*) dilampiri dengan berita acara pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi, pemeriksaan pekerjaan, dan berita acara lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi fisik;
- e. hasil pemeriksaan kelaikan fungsi (*commissioning test*) disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi;
- f. manual operasi dan Pemeliharaan Bangunan Gedung, termasuk pengoperasian dan Pemeliharaan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrik, dan sistem perpipaan (*plumbing*);
- g. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrik, dan sistem perpipaan (*plumbing*);
- h. sertifikat BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi, dalam hal ditetapkan sebagai BGH; dan
- i. surat penjaminan atas kegagalan Bangunan Gedung disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 188

Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus membuat dokumen pengawasan konstruksi yang meliputi:

- a. laporan pengawasan konstruksi yang terdiri atas laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, laporan akhir pengawasan teknis termasuk laporan uji mutu, dan laporan akhir pekerjaan perencanaan;
- b. berita acara pengawasan yang terdiri atas perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah atau kurang, serah terima pertama (*provisional hand over*) dan serah terima akhir (*final hand over*) dilampiri dengan berita acara pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi, pemeriksaan pekerjaan, dan berita acara lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi fisik;
- c. hasil pemeriksaan kelaikan fungsi (*commissioning test*) disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi;
- d. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrik, dan sistem perpipaan (*plumbing*);
- e. surat penjaminan atas kegagalan Bangunan Gedung disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi; dan
- f. surat pernyataan kelaikan fungsi.

Pasal 189

Dalam hal pelaksanaan konstruksi BGH, penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 187 dan Pasal 188 melengkapi usulan penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi beserta dokumen pembuktiannya.

Paragraf 4
Dokumen Tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 190

- (1) Dokumen Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 ayat (1) huruf c terdiri atas:
 - a. SOP pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
 - b. dokumen pemeriksaan berkala.
- (2) SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - b. tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - c. tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.
- (3) Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. organisasi dan tata kelola kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - b. program pembekalan, pelatihan, dan/atau pemagangan; dan
 - c. kebutuhan penyedia jasa dan Tenaga Ahli atau terampil Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung jika diperlukan.
- (4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
 - a. prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
 - c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling sedikit memuat prosedur dan metode pemeriksaan berkala.
- (6) Dokumen pemeriksaan berkala sebagaimana tercantum pada huruf b merupakan laporan evaluasi hasil pemeriksaan berkala berdasarkan daftar simak atau format baku pemeriksaan.
- (7) Dokumen pemeriksaan berkala sebagaimana tercantum pada ayat (6) digunakan sebagai kelengkapan dokumen SLF perpanjangan.

Pasal 191

- (1) Dalam hal pemanfaatan BGH, pengelola BGH harus menghasilkan SOP pemanfaatan BGH yang merupakan SOP pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 190 ayat (1) huruf a dan dilengkapi dengan metode evaluasi kesesuaian target kinerja BGH.

- (2) Selain SOP pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengelola BGH harus menghasilkan laporan tahap pemanfaatan meliputi:
 - a. dokumentasi pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH; dan
 - b. daftar simak penilaian kinerja BGH tahap pemanfaatan beserta dokumen pembuktiannya.

Paragraf 5

Dokumen Tahap Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 192

- (1) Penyedia jasa Pembongkaran harus membuat dokumen:
 - a. laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - b. RTB; dan
 - c. gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) dalam hal tidak disediakan oleh Pemilik.
- (2) Dokumen laporan peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. laporan peninjauan Bangunan Gedung; dan
 - b. laporan peninjauan struktur Bangunan Gedung.
- (3) Dokumen RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. konsep dan gambar rencana Pembongkaran;
 - b. gambar detail pelaksanaan Pembongkaran;
 - c. rencana kerja dan syarat Pembongkaran;
 - d. metode Pembongkaran Bangunan Gedung yang memenuhi prinsip keselamatan dan kesehatan kerja;
 - e. jadwal dan tahapan pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - f. rencana pengamanan lingkungan; dan
 - g. pengelolaan limbah hasil Pembongkaran Bangunan Gedung.

Paragraf 6

Dokumen Bangunan Gedung Negara

Pasal 193

Selain ketentuan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 181 ayat (1) huruf a dan huruf b, pembangunan BGN harus dilengkapi dengan:

- a. dokumen pendanaan; dan
- b. dokumen pendaftaran.

Pasal 194

- (1) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 193 huruf a disusun pada tahap persiapan pembangunan BGN.
- (2) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran.
- (3) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan BGN harus dilengkapi dengan:
 - a. rencana kebutuhan;
 - b. rencana pendanaan; dan

- c. rencana penyediaan dana.
- (4) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 195

- (1) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 193 huruf b disusun dalam tahap pengawasan konstruksi.
- (2) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa surat keterangan bukti pendaftaran BGN.
- (3) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
 - a. surat permohonan pendaftaran BGN;
 - b. daftar inventaris BGN;
 - c. kartu leger BGN;
 - d. gambar leger dan situasi;
 - e. foto bangunan; dan
 - f. lampiran berupa dokumen pembangunan.

Bagian Kesepuluh Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 196

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

- a. Pemilik;
- b. Penyedia Jasa Konstruksi;
- c. TPA;
- d. TPT;
- e. Penilik;
- f. Sekretariat; dan
- g. pengelola Bangunan Gedung;

Paragraf 2 Penyedia Jasa Konstruksi

Pasal 197

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 196 huruf b meliputi:
 - a. penyedia jasa perencanaan;
 - b. manajemen konstruksi;
 - c. penyedia jasa pengawasan konstruksi;
 - d. penyedia jasa pelaksanaan;
 - e. penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan;
 - f. penyedia jasa pengkajian teknis; dan
 - g. penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.

- (3) Manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memberikan layanan untuk mengimplementasikan metode manajemen proyek secara khusus untuk mengelola desain, konstruksi, dan perencanaan proyek, mencakup koordinasi, administrasi, pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung, dan pengelolaan sumber daya dari awal hingga akhir.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (5) Penyedia jasa pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.
- (6) Penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e memberikan layanan jasa dalam rangka menjaga Bangunan Gedung agar selalu laik fungsi.
- (7) Penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f memberikan layanan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan/atau melakukan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung yang dituangkan dalam surat pernyataan kelaikan fungsi atau laporan pemeriksaan berkala.
- (8) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g memberikan layanan jasa Pembongkaran yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pekerjaan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (9) Penyelenggaraan Penyedia Jasa Konstruksi dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 198

- (1) Penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 197 ayat (7) berbentuk:
 - a. penyedia jasa orang perseorangan; atau
 - b. penyedia jasa badan usaha, baik yang berbadan hukum, maupun yang tidak berbadan hukum.
- (2) Penyedia jasa orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya dapat menyelenggarakan jasa pengkajian teknis pada Bangunan Gedung:
 - a. berisiko kecil;
 - b. berteknologi sederhana; dan
 - c. berbiaya kecil.
- (3) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki hubungan kerja dengan Pemilik atau Pengguna berdasarkan kontrak kerja konstruksi.

- (4) Dalam hal pengkajian teknis menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengadaan jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung dilakukan melalui *e-purchasing*, pengadaan langsung, penunjukan langsung, atau seleksi.
- (5) Dalam menjalankan penyelenggaraan bangunan, Pengkaji Teknis Bangunan Gedung mempunyai tanggung jawab atas hasil pengkajian teknis dalam suatu dokumen rekomendasi pengkajian teknis bangunan sesuai dengan kontrak kerja.

Pasal 199

- (1) Pengkaji Teknis mempunyai tugas:
 - a. melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan/atau
 - b. melakukan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan berkala Bangunan Gedung yang dilakukan oleh Pengkaji Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk:
 - a. memastikan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana; dan/atau
 - b. memverifikasi catatan riwayat kegiatan operasi, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (3) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengkaji Teknis menyelenggarakan fungsi:
 - a. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis untuk penerbitan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*);
 - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis untuk perpanjangan SLF;
 - c. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis keandalan Bangunan Gedung pascabencana; dan/ atau
 - d. pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.
- (4) Pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, meliputi:
 - a. pemeriksaan fisik Bangunan Gedung terhadap kesesuaiannya dengan Standar Teknis; dan
 - b. pelaksanaan verifikasi dokumen riwayat operasional, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Pemeriksaan fisik Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a meliputi:
 - a. pemeriksaan visual;
 - b. pengujian nondestruktif; dan/atau
 - c. pengujian destruktif.
- (6) Pemeriksaan fisik Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan dengan menggunakan alat bantu yang meliputi:
 - a. dokumen gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) yang disediakan oleh Pemilik;
 - b. peralatan uji nondestruktif; dan
 - c. peralatan uji destruktif.
- (7) Peralatan uji non destruktif dan peralatan uji destruktif sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dan huruf c disediakan oleh Pengkaji Teknis.

- (8) Pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk Bangunan Gedung kepentingan umum jika diperlukan dilengkapi dengan rekomendasi dari instansi terkait sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 200

- (1) Pengkaji Teknis yang berbentuk penyedia jasa orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 198 ayat (1) huruf a harus memenuhi:
- a. persyaratan administratif; dan
 - b. Standar Teknis.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. memiliki pendidikan paling rendah sarjana dalam bidang teknik arsitektur dan/atau teknik sipil;
 - b. memiliki pengalaman kerja paling sedikit 3 (tiga) tahun dalam melakukan pengkajian teknis, Pemeliharaan, Perawatan, Pengoperasian, dan/atau pengawasan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - c. memiliki keahlian pengkajian teknis dalam bidang arsitektur, struktur, dan/atau utilitas yang dibuktikan dengan sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli.

Pasal 201

- (1) Pengkaji Teknis yang berbentuk penyedia jasa badan usaha, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 198 ayat (1) huruf b harus memenuhi:
- a. persyaratan administratif; dan
 - b. Standar Teknis.
- (2) Persyaratan administratif untuk badan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. memiliki pengalaman perusahaan paling sedikit 2 (dua) tahun dalam melakukan pengkajian teknis dan/atau pengawasan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - b. memiliki tenaga ahli Pengkaji Teknis di bidang arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, dan tata ruang luar yang masing-masing paling sedikit 1 (satu) orang.

Pasal 202

- (1) Pengkaji Teknis orang perseorangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 198 ayat (1) huruf a harus memiliki:
- a. kemampuan dasar; dan
 - b. pengetahuan dasar.
- (2) Kemampuan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi kemampuan untuk:

- a. melakukan pengecekan kesesuaian gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) terhadap dokumen PBG;
 - b. melakukan pengecekan kesesuaian fisik Bangunan Gedung terhadap gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*);
 - c. melakukan pemeriksaan komponen terbangun arsitektural Bangunan Gedung;
 - d. melakukan pemeriksaan komponen terbangun struktural Bangunan Gedung;
 - e. melakukan pemeriksaan komponen terpasang utilitas Bangunan Gedung; dan
 - f. melakukan pemeriksaan komponen terbangun tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (3) Pemeriksaan komponen terbangun arsitektural Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. dinding dalam;
 - b. langit-langit;
 - c. lantai;
 - d. penutup atap;
 - e. dinding luar;
 - f. pintu dan jendela;
 - g. lisplang; dan
 - h. talang.
- (4) Pemeriksaan komponen terbangun struktural Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi:
- a. fondasi;
 - b. dinding geser;
 - c. kolom dan balok;
 - d. plat lantai; dan
 - e. atap.
- (5) Pemeriksaan komponen terpasang utilitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e meliputi:
- a. sistem mekanikal;
 - b. sistem atau jaringan elektrik; dan
 - c. sistem atau jaringan perpipaan (*plumbing*).
- (6) Pemeriksaan komponen terbangun tata ruang luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f meliputi:
- a. jalan setapak;
 - b. jalan lingkungan;
 - c. tangga luar;
 - d. gili-gili;
 - e. parkir;
 - f. dinding penahan tanah;
 - g. pagar;
 - h. penerangan luar;
 - i. pertamanan; dan
- (7) Pengetahuan dasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, paling sedikit meliputi pengetahuan mengenai:
- a. desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung sederhana 1 (satu) lantai;
 - b. persyaratan pokok tahan gempa Bangunan Gedung sederhana 1 (satu) lantai;
 - c. inspeksi sederhana saat pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;

- d. pengisian daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi;
- e. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung secara visual; dan
- f. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung menggunakan peralatan nondestruktif.

Pasal 203

- (1) Penugasan Pengkaji Teknis dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (2) Penugasan Pengkaji Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan kontrak kerja.

Pasal 204

Tata cara pelaksanaan tugas Pengkaji Teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan meliputi:

- a. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF pertama;
- b. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF pertama;
- c. pemeriksaan kelaikan perpanjangan SLF; dan
- d. pemeriksaan kelaikan pascabencana.

Pasal 205

- (1) Tata cara pelaksanaan tugas Pengkaji Teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 204 huruf a meliputi tahapan:
 - a. melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen;
 - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian antara gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*), PBG, dan kondisi Bangunan Gedung dengan Standar Teknis;
 - c. melakukan analisis dan evaluasi hasil pemeriksaan kesesuaian antar gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*), PBG, dan kondisi Bangunan Gedung dengan Standar Teknis Bangunan Gedung; dan
 - d. menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa gambar terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi pengajuan permohonan perubahan PBG.

- (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa gambar terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung memerlukan Pemeliharaan dan Perawatan terhadap kerusakan ringan, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan PBG dan kondisi Bangunan Gedung dinyatakan tidak memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi penyesuaian Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan perubahan PBG.
- (5) Pengkaji Teknis melakukan verifikasi terhadap Pemeliharaan dan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau penyesuaian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.

Pasal 206

- (1) Tata cara pelaksanaan tugas Pengkaji Teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF pertama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 204 huruf b meliputi pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung melalui tahapan:
 - a. pemeriksaan kelengkapan dokumen;
 - b. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis;
 - c. analisis dan evaluasi pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis; dan
 - d. menyusun laporan hasil pemeriksaan dan pemberian rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa kondisi Bangunan Gedung tidak memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi penyesuaian Bangunan Gedung.
- (3) Pengkaji Teknis melakukan verifikasi terhadap penyesuaian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.

Pasal 207

- (1) Tata cara pelaksanaan tugas Pengkaji Teknis dalam rangka pemeriksaan kelaikan fungsi untuk perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 204 huruf c meliputi tahapan:
 - a. melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen;
 - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian antara gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*), SLF terdahulu, dan kondisi Bangunan Gedung dengan Standar Teknis;

- c. melakukan analisis dan evaluasi hasil pemeriksaan kesesuaian antara gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*), SLF terdahulu, dan kondisi Bangunan Gedung dengan Standar Teknis; dan
 - d. menyusun laporan hasil pemeriksaan dan pemberian rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan SLF terdahulu tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi pengajuan permohonan perubahan PBG.
 - (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan SLF terdahulu tetapi kondisi Bangunan Gedung memerlukan Pemeliharaan dan Perawatan terhadap kerusakan ringan, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
 - (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) atau gambar terbangun tidak sesuai dengan SLF terdahulu dan kondisi Bangunan Gedung dinyatakan tidak memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi penyesuaian Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan perubahan PBG.
 - (5) Pengkaji Teknis melakukan verifikasi terhadap Pemeliharaan dan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau penyesuaian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.

Pasal 208

- (1) Tata cara pelaksanaan tugas Pengkaji Teknis untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung pascabencana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 204 huruf d meliputi pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung melalui tahapan:
 - a. pemeriksaan awal kondisi Bangunan Gedung terhadap aspek keselamatan;
 - b. laporan pemeriksaan awal dan rekomendasi pemanfaatan sementara Bangunan Gedung;
 - c. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan administratif;
 - d. analisis dan evaluasi hasil pemeriksaan lanjutan; dan
 - e. menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

- (2) Dalam hal basil pemeriksaan awal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a Bangunan Gedung dinyatakan mengalami kerusakan sedang atau kerusakan berat sehingga tidak dapat dimanfaatkan sementara, Pengkaji Teknis menyusun laporan pemeriksaan awal dan rekomendasi pemanfaatan sementara Bangunan Gedung yang menyatakan bahwa Bangunan Gedung tidak dapat dimanfaatkan sementara.
- (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) atau gambar terbangun tidak sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan basil pemeriksaan dan rekomendasi pengajuan permohonan perubahan PBG.
- (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) atau gambar terbangun sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung memerlukan Pemeliharaan dan Perawatan terhadap kerusakan ringan, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan terkait Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) atau gambar terbangun tidak sesuai dengan PBG dan kondisi Bangunan Gedung dinyatakan tidak memenuhi Standar Teknis, Pengkaji Teknis menyusun laporan hasil pemeriksaan dan rekomendasi penyesuaian Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan perubahan PBG.
- (6) Pengkaji Teknis melakukan verifikasi terhadap Pemeliharaan dan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) atau penyesuaian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) yang dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (7) Pemeriksaan awal kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan pengisian daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap aspek keselamatan.

Pasal 209

- (1) Pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 206 dan Pasal 208 meliputi:
 - a. pengisian daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis.
- (2) Pengisian daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pengkaji Teknis sesuai dengan kondisi nyata di lapangan.
- (3) Pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:

- a. pemeriksaan ketentuan tata bangunan; dan
 - b. pemeriksaan ketentuan keandalan Bangunan Gedung.
- (4) Pemeriksaan ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi:
- a. kesesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung terhadap fungsi Bangunan Gedung;
 - b. kesesuaian intensitas Bangunan Gedung;
 - c. pemenuhan persyaratan arsitektur Bangunan Gedung; dan
 - d. pemenuhan persyaratan pengendalian dampak lingkungan.
- (5) Pemeriksaan ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi pemenuhan persyaratan:
- a. keselamatan Bangunan Gedung;
 - b. kesehatan Bangunan Gedung;
 - c. kenyamanan Bangunan Gedung; dan
 - d. kemudahan Bangunan Gedung.

Pasal 210

- (1) Kesesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung terhadap fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (4) huruf a dilakukan untuk mengetahui kondisi nyata tentang:
- a. fungsi Bangunan Gedung;
 - b. pemanfaatan setiap ruang dalam Bangunan Gedung; dan
 - c. pemanfaatan ruang luar pada persil Bangunan Gedung.
- (2) Kesesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung terhadap fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan metode:
- a. pengamatan visual;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi faktual dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. pendokumentasian.

Pasal 211

- (1) Kesesuaian intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (4) huruf b dilakukan untuk mengetahui kondisi nyata mengenai:
- a. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
 - b. luas dasar basemen;
 - c. luas total lantai Bangunan Gedung;
 - d. jumlah lantai Bangunan Gedung;
 - e. jumlah lantai basemen;
 - f. ketinggian Bangunan Gedung;
 - g. luas daerah hijau dalam persil;
 - h. jarak sempadan Bangunan Gedung terhadap jalan, sungai, pantai, danau, rel kereta api, dan/atau jalur tegangan tinggi;
 - i. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan
 - j. jarak antar bangunan gedung.
- (2) Kesesuaian intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan metode:

- a. pengukuran menggunakan peralatan;
- b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
- c. pendokumentasian.

Pasal 212

- (1) Pemenuhan persyaratan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (4) huruf c untuk mengetahui kondisi nyata mengenai:
 - a. penampilan Bangunan Gedung;
 - b. tata ruang dalam Bangunan Gedung; dan
 - c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungan Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. bentuk Bangunan Gedung;
 - b. bentuk denah Bangunan Gedung;
 - c. tampak bangunan;
 - d. bentuk dan penutup atap Bangunan Gedung;
 - e. profil, detail, material, dan warna bangunan;
 - f. batas fisik atau pagar pekarangan; dan
 - g. kulit atau selubung bangunan.
- (3) Pemeriksaan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. pendokumentasian.
- (4) Pemeriksaan tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. kebutuhan ruang utama;
 - b. bidang-bidang dinding;
 - c. dinding-dinding penyekat;
 - d. pintu atau jendela;
 - e. tinggi ruang;
 - f. tinggi lantai dasar;
 - g. ruang rongga atap;
 - h. penutup lantai; dan
 - i. penutup langit-langit.
- (5) Pemeriksaan tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan metode:
 - a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (6) Pemeriksaan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. tinggi (*peil*) pekarangan;
 - b. ruang terbuka hijau pekarangan;
 - c. pemanfaatan ruang sempadan bangunan;
 - d. daerah hijau bangunan;
 - e. tata tanaman;
 - f. tata perkerasan pekarangan;
 - g. sirkulasi manusia dan kendaraan;

- h. jalur utama pedestrian;
 - i. perabot lanskap (*landscape furniture*);
 - j. pertandaan (*signage*); dan
 - k. pencahayaan ruang luar Bangunan Gedung.
- (7) Pemeriksaan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan dengan lingkungan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan dengan metode:
- a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.

Pasal 213

- (1) Pemenuhan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (4) huruf d untuk mengetahui kondisi nyata penerapan pengendalian dampak penting Bangunan Gedung terhadap lingkungan.
- (2) Pemenuhan persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan metode:
- a. pengamatan visual terhadap dampak lingkungan Bangunan Gedung;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. pendokumentasian.

Pasal 214

- (1) Pemeriksaan pemenuhan persyaratan keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (5) huruf a dilaksanakan untuk mengetahui kondisi nyata mengenai:
- a. sistem struktur Bangunan Gedung;
 - b. sistem proteksi kebakaran;
 - c. sistem proteksi petir;
 - d. sistem instalasi listrik; dan
 - e. jalur evakuasi (*mean of egress*).
- (2) Pemeriksaan sistem struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. komponen struktur utama, yaitu fondasi, kolom, balok, pelat lantai, rangka atap, dinding inti (*core wall*), dan basemen; dan
 - b. komponen struktur lainnya, paling sedikit meliputi dinding pemikul dan penahan geser (*bearing and shear wall*), pengaku (*bracing*), dan/atau peredam getaran (*dampner*).
- (3) Pemeriksaan sistem struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan metode:
- a. pengamatan visual terhadap kondisi struktur terbangun dan kerusakan;
 - b. pengukuran dimensi menggunakan peralatan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi faktual dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun;
 - d. indikasi mutu beton dengan menggunakan metode uji nondestruktif; dan

- e. pendokumentasian.
- (4) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode:
- a. penggunaan peralatan destruktif;
 - b. pengujian kekuatan material, kemampuan struktur mendukung beban, dan/atau daya dukung tanah; dan/atau
 - c. analisis pemodelan struktur Bangunan Gedung.
- (5) Pemeriksaan sistem proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. akses dan pasokan air untuk pemadaman kebakaran yang merupakan akses mobil pemadam kebakaran pada lingkungan Bangunan Gedung, akses petugas pemadam kebakaran ke lingkungan, akses petugas pemadam kebakaran ke Bangunan Gedung, dan pasokan air untuk pemadam kebakaran;
 - b. sarana penyelamatan yang merupakan akses eksit, eksit, keandalan sarana jalan keluar, pintu, ruang terlindung dan proteksi tangga, jalur terusan eksit, kapasitas sarana jalan keluar, jarak tempuh eksit, jumlah sarana jalan keluar, susunan sarana jalan keluar, eksit pelepasan, iluminasi sarana jalan keluar, pencahayaan darurat, penandaan sarana jalan keluar, sarana penyelamatan sekunder, rencana evakuasi, sistem peringatan bahaya bagi Pengguna, area tempat berlindung (*refuge area*), titik berkumpul, dan lift kebakaran;
 - c. sistem proteksi pasif yang merupakan pintu dan jendela tahan api, penghalang api, partisi penghalang asap, penghalang asap, dan atrium;
 - d. sistem proteksi aktif yang merupakan sistem pipa tegak, sistem pemercik putar (*sprinkler*) otomatis, pompa pemadam kebakaran, penyediaan air, alat pemadam api ringan, sistem deteksi kebakaran, sistem alarm kebakaran, sistem komunikasi darurat, serta ventilasi mekanis dan sistem pengendali asap; dan
 - e. manajemen proteksi kebakaran yang merupakan unit manajemen kebakaran, organisasi proteksi kebakaran, tata laksana operasional, dan sumber daya manusia.
- (6) Pemeriksaan sistem proteksi kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan dengan metode:
- a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi faktual dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (7) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode:
- a. pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*); dan/atau
 - b. simulasi evakuasi darurat secara langsung atau menggunakan perangkat lunak (*software*).
- (8) Pemeriksaan sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
- a. sistem kepala penangkal petir atau terminasi udara;
 - b. sistem hantaran penangkal petir atau konduktor penyalur; dan

- c. sistem pembumian atau terminasi bumi.
- (9) Pemeriksaan sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan dengan metode:
- a. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi faktual dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. pendokumentasian.
- (10) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (9), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (11) Pemeriksaan sistem instalasi listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
- a. sumber listrik;
 - b. panel listrik;
 - c. instalasi listrik; dan
 - d. sistem pembumian.
- (12) Pemeriksaan sistem instalasi listrik sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dilakukan dengan metode:
- a. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - b. pemeriksaan dengan menggunakan penginderaan panas (*thermal image*) dan peralatan pengukuran listrik;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi faktual dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (13) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (12), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).

Pasal 215

Pemeriksaan pemenuhan persyaratan kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (5) huruf b dilaksanakan untuk mengetahui kondisi nyata mengenai:

- a. sistem penghawaan;
- b. sistem pencahayaan;
- c. sistem utilitas; dan
- d. penggunaan bahan Bangunan Gedung

Pasal 216

- (1) Pemeriksaan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 huruf a meliputi:
- a. ventilasi alami dan/atau mekanis;
 - b. sistem pengkondisian udara; dan
 - c. kadar polutan udara dalam ruangan.
- (2) Pemeriksaan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan metode:
- a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun;
 - d. pengukuran kualitas mutu udara dalam ruangan; dan
 - e. pendokumentasian.

- (3) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).

Pasal 217

- (1) Pemeriksaan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 huruf b meliputi:
- a. pencahayaan alami;
 - b. pencahayaan buatan atau artifisial; dan
 - c. tingkat luminansi.
- (2) Pemeriksaan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan metode:
- a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (3) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).

Pasal 218

- (1) Pemeriksaan sistem utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 huruf c meliputi sistem:
- a. air bersih;
 - b. pembuangan air kotor dan/atau air limbah;
 - c. pembuangan kotoran dan sampah; dan
 - d. pengelolaan air hujan.
- (2) Pemeriksaan sistem air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
- a. sumber air bersih;
 - b. sistem distribusi air bersih;
 - c. kualitas air bersih; dan
 - d. debit air bersih.
- (3) Pemeriksaan sistem air bersih sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan metode:
- a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar terbangun (*as-built drawings*);
 - d. uji kualitas air bersih; dan
 - e. pendokumentasian.
- (4) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (5) Pemeriksaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. peralatan saniter dan instalasi saluran masuk (*inlet*) atau saluran keluar (*outlet*);
 - b. sistem jaringan pembuangan air kotor dan/atau air limbah; dan
 - c. sistem penampungan dan pengolahan air kotor dan/atau air limbah.

- (6) Pemeriksaan sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. uji kualitas air limbah; dan
 - d. pendokumentasian.
- (7) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (8) Pemeriksaan sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. saluran masuk (*inlet*) pembuangan kotoran dan sampah;
 - b. penampungan sementara kotoran dan sampah dalam persil; dan
 - c. pengolahan kotoran dan sampah dalam persil.
- (9) Pemeriksaan sistem pembuangan kotoran dan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. pendokumentasian.
- (10) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (9), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (11) Pemeriksaan sistem pengelolaan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. sistem tangkapan air hujan;
 - b. sistem penyaluran air hujan, termasuk pipa tegak dan drainase dalam persil;
 - c. sistem penampungan, pengolahan, peresapan, dan pembuangan air hujan; dan/atau
 - d. sistem pemanfaatan air hujan.
- (12) Pemeriksaan sistem pengelolaan air hujan sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar terbangun (*as-built drawings*); dan
 - c. pendokumentasian.
- (13) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (12), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).

Pasal 219

- (1) Pemeriksaan penggunaan bahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 215 huruf d meliputi:
 - a. kandungan bahan berbahaya atau beracun;
 - b. efek silau dan pantulan; dan
 - c. efek peningkatan suhu.
- (2) Pemeriksaan penggunaan bahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan metode:

- a. pengamatan visual; dan
- b. pendokumentasian.

Pasal 220

- (1) Pemeriksaan pemenuhan persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (5) huruf c dilaksanakan untuk mengetahui kondisi nyata mengenai:
 - a. ruang gerak dalam Bangunan Gedung;
 - b. kondisi udara dalam ruang;
 - c. pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung; dan
 - d. kondisi getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. jumlah Pengguna dan batas penghunian (*occupancy*) Bangunan Gedung; dan
 - b. kapasitas dan tata letak perabot.
- (3) Pemeriksaan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual;
 - b. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - c. pendokumentasian.
- (4) Pemeriksaan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. temperatur dalam ruang
 - b. kelembapan dalam ruang; dan
 - c. laju aliran udara.
- (5) Pemeriksaan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan metode:
 - a. pengukuran menggunakan peralatan; dan
 - b. pendokumentasian.
- (6) Pemeriksaan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
 - a. pandangan dari dalam setiap ruang ke luar bangunan; dan
 - b. pandangan dari luar bangunan ke dalam setiap ruang.
- (7) Pemeriksaan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual; dan
 - b. pendokumentasian.
- (8) Pemeriksaan kondisi getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. tingkat getaran dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. tingkat kebisingan dalam Bangunan Gedung.
- (9) Pemeriksaan kondisi getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan dengan metode:

- a. pengukuran menggunakan peralatan; dan
- b. pendokumentasian.

Pasal 221

- (1) Pemeriksaan pemenuhan persyaratan kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 209 ayat (5) huruf d dilaksanakan untuk mengetahui kondisi nyata mengenai:
 - a. fasilitas dan aksesibilitas hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan
 - b. kelengkapan prasarana dan sarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan; dan
 - b. hubungan vertikal antar lantai dalam Bangunan Gedung.
- (3) Pemeriksaan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan dengan metode:
 - a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (4) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (5) Pemeriksaan hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan dengan metode:
 - a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (6) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (7) Pemeriksaan kelengkapan prasarana dan sarana dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan metode:
 - a. pengukuran menggunakan peralatan;
 - b. pengamatan visual terhadap kondisi dan kerusakan;
 - c. pemeriksaan kesesuaian kondisi nyata dengan rencana teknis dan gambar sesuai dengan terbangun; dan
 - d. pendokumentasian.
- (8) Selain metode sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pengkaji Teknis dapat menambahkan metode pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).

Pasal 222

- (1) Pemeriksaan sistem proteksi kebakaran, keselamatan dan kesehatan kerja, instalasi listrik, dan pengendalian dampak lingkungan dilakukan dengan melibatkan instansi terkait.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui permohonan oleh Pemilik kepada instansi berwenang terkait.
- (3) Dalam hal instansi berwenang terkait tidak merespon permohonan dalam waktu 14 (empat belas) hari kerja atau tidak melaksanakan pemeriksaan dalam waktu 3 (tiga) bulan sejak diterimanya surat permohonan, pemeriksaan yang dilakukan oleh pelaksana pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dianggap disetujui.
- (4) Dalam hal terjadi perbedaan antara hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh instansi berwenang terkait dengan hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh pelaksana pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung, yang digunakan yaitu hasil pemeriksaan yang dilakukan oleh instansi berwenang terkait.

Pasal 223

- (1) Proses penyusunan laporan hasil pemeriksaan dilakukan untuk mendokumentasikan keseluruhan proses pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang telah dilakukan.
- (2) Laporan hasil pemeriksaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit memuat:
 - a. metodologi pemeriksaan;
 - b. data pelaksana pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung;
 - c. hasil pemeriksaan dokumen;
 - d. hasil pemeriksaan dan pengujian kondisi Bangunan Gedung;
 - e. hasil analisis dan evaluasi;
 - f. kesimpulan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - g. rekomendasi.
- (3) Dalam hal kesimpulan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f menyatakan bahwa Bangunan Gedung laik fungsi, diberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung kepada Pemilik atau Pengguna.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g dapat berupa:
 - a. rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung;
 - b. rekomendasi pengajuan permohonan baru atau perubahan PBG;
 - c. rekomendasi Pemeliharaan dan Perawatan ringan; atau
 - d. rekomendasi penyesuaian Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan baru atau perubahan PBG.
- (5) Dalam hal pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung pascabencana, laporan hasil pemeriksaan awal pemanfaatan sementara Bangunan Gedung paling sedikit memuat:
 - a. data pelaksana pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung;
 - b. hasil pemeriksaan kondisi nyata Bangunan Gedung terhadap aspek keselamatan;

- c. hasil analisis dan evaluasi;
- d. kesimpulan hasil pemeriksaan awal; dan
- e. rekomendasi.

Pasal 224

- (1) Tata cara pelaksanaan tugas Pengkaji Teknis untuk pemeriksaan berkala Bangunan Gedung meliputi tahapan:
 - a. melakukan pemeriksaan kelengkapan dokumen;
 - b. melakukan pemeriksaan kondisi komponen, subkomponen, perlengkapan, dan/atau peralatan Bangunan Gedung; dan
 - c. menyusun laporan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.
- (2) Kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi dokumen:
 - a. operasi; dan
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (3) Pemeriksaan kondisi komponen, subkomponen, perlengkapan, dan/atau peralatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. pengisian daftar simak pemeriksaan kondisi komponen, subkomponen, perlengkapan, dan/atau peralatan Bangunan Gedung; dan
 - b. pengisian komentar terhadap hasil pemeriksaan kondisi komponen, subkomponen, perlengkapan, dan/atau peralatan Bangunan Gedung.
- (4) Pengisian daftar simak pemeriksaan kondisi komponen, subkomponen, perlengkapan, dan/atau peralatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan oleh Pengkaji Teknis sesuai dengan kondisi nyata di lapangan.
- (5) Format daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (4) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 225

Penyusunan laporan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 224 ayat (1) huruf c merupakan kumpulan dari seluruh daftar simak pemeriksaan kondisi komponen, subkomponen, perlengkapan, dan/atau peralatan Bangunan Gedung.

Paragraf 3 Tim Profesi Ahli

Pasal 226

- (1) TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 196 huruf c disusun dalam basis data yang disediakan oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Pemerintah Daerah memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.
- (3) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:

- a. perguruan tinggi atau pakar; dan
 - b. Profesi Ahli.
- (4) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
- a. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
 - b. struktur Bangunan Gedung;
 - c. mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. elektrikal Bangunan Gedung;
 - e. sanitasi, drainase, perpipaan (*plumbing*), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
 - f. BGCB;
 - g. BGH;
 - h. pertamanan atau lanskap;
 - i. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
 - j. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - k. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
 - l. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (5) TPA mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
 - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (6) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (7) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK.
- (8) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
- (9) Dalam hal sertifikasi BGH, TPA melakukan proses verifikasi daftar simak penilaian kinerja BGH beserta dokumen pembuktiannya dan menetapkan peringkat BGH berdasarkan hasil verifikasi penilaian kinerja.
- (10) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

Pasal 227

- (1) TPA menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 ayat (5) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (2) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 ayat (7) dan ayat (8) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPA sesuai dengan bidang keahliannya; dan
 - b. pertanggungjawaban TPA sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

- (3) TPA bertanggung jawab terbatas pada substansi dari pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 ayat (7), sedangkan tanggung jawab dari dokumen rencana teknis atau RTB tetap melekat pada penyedia jasa.
- (4) Dalam hal anggota TPA mempunyai konflik kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), anggota yang bersangkutan harus mengundurkan diri dari penugasan tersebut.
- (5) Dalam hal anggota TPA menemukan adanya konflik kepentingan terkait dengan penugasan anggota lainnya, anggota tersebut dapat melaporkan kepada Sekretariat dengan disertai barang bukti.

Paragraf 4
Tim Penilai Teknis

Pasal 228

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 196 huruf d meliputi:
 - a. pejabat struktural pada organisasi perangkat daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung;
 - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
 - c. pejabat struktural dari perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau
 - d. pejabat fungsional dari organisasi perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat struktural dan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat berasal dari organisasi perangkat daerah yang membidangi:
 - a. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - b. penataan ruang dan lingkungan;
 - c. kebakaran; dan/atau
 - d. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.
- (3) TPT mempunyai tugas:
 - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
 - b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan;
 - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
 - d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.
- (4) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPT dapat melibatkan Masyarakat adat.

- (5) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan:
 - a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPT sesuai dengan bidang keahliannya; dan
 - b. pertanggungjawaban TPT sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

Paragraf 5
Penilik

Pasal 229

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud Pasal 196 huruf e ditetapkan oleh Dinas Teknis.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil negara.
- (3) Dalam hal jumlah pegawai aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencukupi, Penilik dapat berasal dari pegawai honorer yang diangkat oleh Dinas Teknis.
- (4) Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada masa:
 - a. konstruksi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
 - c. Pembongkaran.
- (7) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, Penilik melakukan inspeksi untuk mengawasi pelaksanaan PBG yang diterbitkan.
- (8) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:
 - a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
 - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG dan ketentuan SMKK pada tahap pekerjaan struktur bawah, pekerjaan basemen, pekerjaan struktur atas, dan pekerjaan mekanikal elektrik;
 - c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG pada setiap tahapan pekerjaan pelaksanaan konstruksi;
 - d. meminta justifikasi teknis kepada Pemilik dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis (*detail engineering design*) dengan gambar rencana kerja (*shop drawing*) yang disebabkan oleh kondisi lapangan;

- e. memberikan peringatan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dalam hal ditemukan ketidaksesuaian dengan dokumen PBG dan ketentuan manajemen keselamatan konstruksi;
 - f. melaporkan hasil inspeksi kepada Pemerintah Daerah dan mengunggahnya kedalam SIMBG;
 - g. menyaksikan pelaksanaan pengujian (*commissioning test*);
 - h. membuat laporan hasil kesaksian pengujian (*commissioning test*) dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
 - i. mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (9) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b, Penilik melakukan inspeksi dalam rangka pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (10) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) meliputi:
- a. Penilik menerima surat penugasan dari Dinas Teknis;
 - b. melakukan pemeriksaan secara visual kesesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - c. melakukan identifikasi Bangunan Gedung yang membahayakan pengguna dan lingkungan;
 - d. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya kedalam SIMBG; dan
 - e. melaporkan kepada Dinas Teknis dalam hal ditemukan ketidaksesuaian Bangunan Gedung yang membahayakan pengguna dan lingkungan.
- (11) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c, Penilik melakukan inspeksi untuk Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (12) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11) meliputi:
- a. Penilik menerima surat penugasan dari Dinas Teknis;
 - b. memeriksa kesesuaian antara pelaksanaan Pembongkaran dengan RTB;
 - c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
 - d. melaporkan kepada Dinas Teknis dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan Pembongkaran dengan RTB.

Paragraf 6
Sekretariat

Pasal 230

- (1) Sekretariat merupakan tim yang ditugaskan oleh Dinas Teknis.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (3) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki tugas dalam:
 - a. penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan PBG, SLF perpanjangan, dan RTB;
 - b. pembentukan dan penugasan TPA;
 - c. pembentukan dan penugasan TPT;

- d. administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan
- e. pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

Pasal 231

- (1) Pembentukan TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 230 ayat (3) huruf b meliputi:
 - a. penetapan perkiraan kebutuhan termasuk kriteria dan jumlah anggota TPA;
 - b. pemilihan anggota TPA dari basis data yang disusun Pemerintah Pusat;
 - c. pengusulan calon anggota TPA kepada Sekretariat; dan
 - d. penetapan anggota TPA oleh Dinas Teknis.
- (2) Penetapan perkiraan kebutuhan termasuk kriteria dan jumlah anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan pertimbangan terhadap perkiraan beban tugas TPA untuk efektivitas serta efisiensi pelaksanaan tugas TPA.
- (3) Pemilihan calon anggota TPA dari basis data yang disusun Pemerintah Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan mempertimbangkan keahlian, domisili, dan ketersediaan waktu dari setiap personil TPA.
- (4) Penetapan anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan melalui keputusan Kepala Dinas Teknis berdasarkan usulan Sekretariat.
- (5) Penugasan TPA mengacu pada tugas TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 226 ayat (5) dilaksanakan oleh organisasi perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan Bangunan Gedung.
- (6) Tata cara penugasan dilakukan dalam rangka:
 - a. pemeriksaan dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan pemberian pertimbangan teknis serta rekomendasi dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (7) Tata cara penugasan TPA sebagaimana yang dimaksud pada ayat (6) meliputi:
 - a. Sekretariat mengidentifikasi fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang dimohonkan;
 - b. Sekretariat menugaskan anggota TPA dengan mempertimbangkan kesesuaian antara kompetensi setiap anggota TPA dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang dimohonkan;
 - c. dalam hal proses penerbitan PBG untuk BGCB, penugasan TPA melibatkan Tenaga Ahli BGCB;
 - d. dalam hal proses penerbitan PBG untuk BGH, penugasan TPA melibatkan Tenaga Ahli BGH; dan
 - e. Sekretariat memfasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPA.
- (8) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf e meliputi:

- a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
 - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (9) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis atau RTB kepada Pengkaji Teknis melalui SIMBG.

Pasal 232

- (1) Pembentukan TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 230 ayat (3) huruf c meliputi:
- a. penetapan perkiraan kebutuhan jumlah anggota TPT; dan
 - b. penetapan anggota TPT oleh Dinas Teknis.
- (2) Penetapan perkiraan kebutuhan jumlah anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan pertimbangan terhadap perkiraan beban tugas TPT untuk efektivitas serta efisiensi pelaksanaan tugas TPT.
- (3) Penetapan anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan berdasarkan usulan Sekretariat.
- (4) Penugasan TPT mengacu pada tugas TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 228 ayat (3) melalui surat penugasan dari Sekretariat.
- (5) Penugasan TPT dilakukan untuk:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
 - b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan; dan
 - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (6) Tata cara penugasan TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
- a. Sekretariat menugaskan anggota TPT berdasarkan permohonan konsultasi dalam SIMBG dengan mempertimbangkan beban kerja; dan
 - b. Sekretariat memfasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPT.
- (7) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b paling sedikit meliputi:
- a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
 - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (8) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis, dokumen SLF perpanjangan, atau RTB kepada TPT melalui SIMBG.

Pasal 233

Administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 230 ayat (3) huruf d meliputi:

- a. penugasan anggota TPA, TPT, dan Penilik;
- b. penyiapan tempat dan konsumsi kegiatan pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis;
- c. penyiapan biaya pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik;
- d. pendokumentasian pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan
- e. penyiapan tata surat menyurat dan administrasi lainnya.

Pasal 234

- (1) Biaya pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 233 huruf c meliputi:
 - a. biaya operasional Sekretariat;
 - b. biaya pelaksanaan konsultasi;
 - c. honorarium TPA, TPT, dan Penilik; dan
 - d. biaya perjalanan dinas TPA dan Penilik.
- (2) Biaya pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah pada dokumen pelaksanaan anggaran perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan Bangunan Gedung.
- (3) Biaya operasional Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. operasional Sekretariat;
 - b. honor Sekretariat;
 - c. pengadaan peralatan; dan
 - d. pengadaan alat tulis kantor.
- (4) Biaya pelaksanaan konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pendanaan penyelenggaraan konsultasi meliputi:
 - a. sewa ruang;
 - b. penggandaan dokumen; dan/atau
 - c. konsumsi.
- (5) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berupa honorarium orang per jam.
- (6) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan sesuai dengan beban kerja dan pendanaannya mengacu pada standar biaya orang per jam yang berlaku di Daerah.
- (7) Bentuk dan besaran honorarium TPA, TPT, dan Penilik ditetapkan oleh Wali Kota.

Pasal 235

- (1) Pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, Penilik, dan Pengkaji Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 230 ayat (3) huruf e dilakukan terhadap pemenuhan pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sesuai dengan surat penugasan.
- (2) Dalam hal Sekretariat menemukan adanya konflik kepentingan pada anggota TPA, TPT, atau dalam menjalankan tugasnya, Sekretariat dapat mencabut dan menggantikan anggota tersebut dengan anggota lainnya.

Paragraf 7
Pengelola Bangunan Gedung

Pasal 236

- (1) Pengelola Bangunan Gedung merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung.
- (2) Pengelolaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. pelaksanaan operasional Bangunan Gedung;
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - c. pembaharuan SOP yang telah digunakan.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal, pengelolaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk penyedia jasa atau tenaga ahli atau terampil.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan badan usaha yang melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

BAB IV
PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 237

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.
- (3) Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.
- (4) Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79.

Bagian Kedua
Pembangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 238

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 ayat (1) meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG.

- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh DPMPTSP.

Paragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 239

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 238 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Standar Teknis.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh Pemohon dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. menggunakan ketentuan pokok tahanan gempa;
 - b. menggunakan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung; atau
 - c. direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.
- (5) Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.

Paragraf 3
Persetujuan Bangunan Gedung

Pasal 240

- (1) Dokumen rencana teknis diajukan kepada Dinas Teknis untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (3) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (5) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:
 - a. konsultasi perencanaan; dan
 - b. penerbitan.
- (6) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a.

- (7) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
 - a. pendaftaran;
 - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
 - c. pernyataan Pemenuhan Standar Teknis.
- (8) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a diselenggarakan tanpa dipungut biaya.
- (9) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
- (10) Pemohon atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (9) menyampaikan informasi:
 - a. data Pemohon atau Pemilik;
 - b. data Bangunan Gedung; dan
 - c. dokumen rencana teknis.
- (11) Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) ditambahkan dokumen rencana pertelaan.
- (12) Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10).
- (13) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.

Pasal 241

- (1) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 240 ayat (5) huruf a dilakukan melalui pemeriksaan terhadap dokumen rencana teknis.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPA atau TPT.
- (3) Pemeriksaan oleh TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi).
- (4) Pemeriksaan oleh TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam hal Bangunan Gedung yang memerlukan pertimbangan aspek adat, pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (6) Dalam hal BGCB, TPA melibatkan tenaga ahli cagar budaya.
- (7) Dalam hal BGH, TPA melibatkan tenaga ahli BGH.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (9) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan pertama kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pengajuan pendaftaran.

Pasal 242

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 241 ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
 - b. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*).
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan jika pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dinyatakan bahwa dokumen rencana arsitektur telah memenuhi Standar Teknis.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat melibatkan seluruh anggota TPA yang ditugaskan untuk dokumen rencana teknis yang bersangkutan.
- (4) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (5) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (7) Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (8) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPA.
- (9) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (10) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi:
 - a. rekomendasi penerbitan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; atau
 - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (11) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis.

Pasal 243

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 ayat (10) huruf a.
- (2) Dalam hal TPA memberikan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 242 ayat (10) huruf b maka surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis tidak dapat diterbitkan dan Pemohon harus mendaftar ulang kembali.
- (3) Dalam hal Pemohon harus mendaftar ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon menyampaikan perbaikan dokumen rencana teknis dilengkapi dengan berita acara konsultasi sebelumnya.

- (4) Dalam hal Pemohon mendaftarkan ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (5) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pasal 244

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan 2 (dua) lantai dengan luas paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi), pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 241 ayat (3) dilakukan dalam kurun waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap dokumen rencana teknis.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melibatkan seluruh anggota TPT yang ditugaskan untuk dokumen rencana teknis yang bersangkutan.
- (4) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (5) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (7) Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (8) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPT.
- (9) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (10) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi:
 - a. rekomendasi penerbitan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; atau
 - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (11) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis.

Pasal 245

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 244 ayat (10) huruf a.

- (2) Dalam hal TPT memberikan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 244 ayat (10) huruf a maka surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis tidak dapat diterbitkan dan Pemohon harus mendaftar ulang kembali.
- (3) Dalam hal Pemohon harus mendaftar ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon menyampaikan perbaikan dokumen rencana teknis dilengkapi dengan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (4) Dalam hal Pemohon mendaftar ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (5) Surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pasal 246

- (1) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 240 ayat (5) huruf b meliputi:
 - a. penetapan nilai retribusi daerah;
 - b. pembayaran retribusi daerah; dan
 - c. penerbitan PBG.
- (2) Penetapan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 243 ayat (5) dan Pasal 245 ayat (5).
- (3) Nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi.
- (4) Indeks terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Harga satuan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (7) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (8) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh DPMPTSP.
- (9) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
 - a. dokumen PBG; dan
 - b. lampiran dokumen PBG.

Pasal 247

- (1) Pelayanan penatausahaan PBG meliputi:
 - a. pembuatan duplikat dokumen PBG yang dilegalisasi sebagai pengganti dokumen PBG yang hilang atau rusak, dengan melampirkan fotokopi PBG dan surat keterangan hilang dari instansi yang berwenang untuk dilakukan pengecekan arsip PBG; dan

- b. permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG.
- (2) Lingkup PBG perubahan dilakukan dalam hal terdapat:
- a. perubahan fungsi bangunan;
 - b. perubahan lapis bangunan;
 - c. perubahan luas bangunan;
 - d. perubahan tampak bangunan;
 - e. perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
 - f. perkuatan Bangunan Gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat;
 - g. perlindungan dan/atau pengembangan BGCB; atau
 - h. perbaikan Bangunan Gedung yang terletak di kawasan cagar budaya dengan tingkat kerusakan ringan, sedang, atau berat.
- (3) PBG perubahan tidak diperlukan untuk:
- a. pekerjaan Pemeliharaan; dan
 - b. pekerjaan Perawatan.
- (4) Dalam hal permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, proses penerbitannya bersamaan dengan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*).

Paragraf 4

Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 248

- (1) Pelaksanaan konstruksi dimulai setelah Pemohon memperoleh PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disampaikan sebelum pelaksanaan konstruksi dimulai.
- (4) Dalam hal Pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Dinas Teknis meminta klarifikasi kepada Pemohon melalui SIMBG.
- (5) Klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat dilakukan paling banyak 2 (dua) kali dalam kurun waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan PBG.
- (6) Dalam hal Pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) setelah klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan, PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (7) Dalam hal PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pemohon harus mengulangi pendaftaran.
- (8) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 240 ayat (6) huruf a.

Pasal 249

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG.
- (3) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 250

- (1) Dinas Teknis melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah mendapatkan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 248 ayat (3).
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai bentuk pengawasan dari Dinas Teknis yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (3) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen;
 - c. pekerjaan struktur atas, arsitektur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*); dan
 - d. pengetesan dan pengujian (*testing and commissioning*).
- (4) Pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah Dinas Teknis mendapatkan informasi dari Pemohon.
- (5) Dalam hal inspeksi tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemohon dapat melanjutkan pelaksanaan konstruksi ke tahap berikutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Dalam hal pekerjaan rehabilitasi, renovasi, dan restorasi, inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap sesuai pekerjaan yang dilaksanakan.
- (7) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali sesuai kebutuhan pada setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (8) Dinas Teknis juga dapat melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah memperoleh informasi dari pengaduan Masyarakat atau laporan dari kecamatan, desa atau kelurahan, rukun tetangga dan/atau rukun warga.

Pasal 251

- (1) Dinas Teknis menyampaikan informasi kepada Pemohon terkait jadwal inspeksi pada setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (3) melalui SIMBG.
- (2) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas Teknis menugaskan Penilik.

- (3) Pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus menyampaikan laporan pengawasan konstruksi kepada Penilik.
- (4) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada hasil pengamatan kondisi lapangan dan laporan pengawasan konstruksi terhadap kesesuaian dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.
- (5) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membuat berita acara sebagai hasil inspeksi setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 252

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG dan/ atau ketentuan SMKK, Penilik melaporkan kepada Dinas Teknis.
- (2) Dalam hal ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait pemenuhan ketentuan tata bangunan, Pemilik harus melakukan penyesuaian konstruksi terhadap ketentuan tata bangunan.
- (3) Dalam hal Pemilik tidak melakukan penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik harus mengurus ulang PBG.
- (4) Dalam hal penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau pengurusan ulang PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dilakukan oleh Pemilik, Dinas Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga pengurusan ulang PBG selesai.
- (5) Dalam hal ketidaksesuaian pelaksanaan konstruksi dengan ketentuan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditindaklanjuti oleh Pemilik, Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi.

Pasal 253

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 252 ayat (1) terkait pemenuhan ketentuan keandalan Bangunan Gedung, Pemilik harus mengurus ulang PBG.
- (2) Ketentuan pengurusan ulang PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikecualikan jika ketidaksesuaian disebabkan kondisi lapangan.
- (3) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian disebabkan oleh kondisi lapangan, Penilik meminta justifikasi teknis kepada Pemilik.
- (4) Dalam hal Pemilik tidak menyediakan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka Pemerintah Daerah kabupaten/kota dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga Pemilik memberikan justifikasi teknis.
- (5) Dalam hal penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sudah dilaksanakan atau justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sudah disampaikan, Dinas Teknis menyatakan pelaksanaan konstruksi dapat dilanjutkan kembali.

- (6) Dalam hal Pemilik tidak menyampaikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 6 (enam) bulan sejak ditemukan ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) maka PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (7) Dalam hal terjadi perubahan dan/atau penyesuaian pelaksanaan konstruksi terhadap PBG selama proses pelaksanaan konstruksi, harus mendapat persetujuan dari penyedia jasa perencanaan teknis.

Pasal 254

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) Pemilik harus menyampaikan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung kepada Penilik pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (1).
- (2) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada hasil pengamatan kondisi lapangan dan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.
- (3) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK, Penilik melaporkan kepada Dinas Teknis.
- (4) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian berdasarkan hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terhadap PBG, Penilik memberikan rekomendasi kepada Pemilik.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
 - a. penyesuaian konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG; atau
 - b. pengurusan ulang PBG.
- (6) Rekomendasi penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a harus ditindaklanjuti dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Penilik sesuai dengan kompleksitas penyesuaiannya.
- (7) Dalam hal Pemilik tidak menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga rekomendasi terpenuhi.
- (8) Dalam hal Pemilik telah menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas Teknis menyatakan pelaksanaan konstruksi dapat dilanjutkan kembali.
- (9) Penilik membuat berita acara sebagai hasil inspeksi setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (3).
- (10) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 255

- (1) Inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 250 ayat (3) dilanjutkan dengan tahap pengujian (*commissioning test*).

- (2) Tahap pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah semua instalasi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*) Bangunan Gedung terpasang.
- (3) Tahap pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan instalasi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*) Bangunan Gedung terpasang dan berfungsi seluruhnya sesuai dengan rencana teknis.
- (4) Dalam pelaksanaan pengujian (*commissioning test*), penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melibatkan institusi dan/atau perangkat daerah yang berwenang.
- (5) Hasil pengujian (*commissioning test*) dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi dan institusi dan/atau perangkat daerah yang berwenang.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus diunggah dalam SIMBG oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 256

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 255 ayat (2) dilaksanakan oleh Penilik.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, hasil pengujian (*commissioning test*) dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani oleh Penilik.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 257

- (1) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik membuat daftar simak hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan laporan pengawasan, hasil inspeksi, dan hasil pengujian (*commissioning test*).
- (2) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat setelah pelaksanaan konstruksi selesai.

- (3) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) untuk Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang dibangun tanpa penyedia jasa pengawasan konstruksi/ manajemen konstruksi.
- (6) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikeluarkan sebelum serah terima akhir (final hand over).
- (8) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikeluarkan berdasarkan laporan pelaksanaan konstruksi dari Pemilik.
- (9) Laporan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
 - a. dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - b. surat pernyataan Pemilik bahwa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung telah selesai dilakukan sesuai dengan PBG.
- (10) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dan ayat (5) dikeluarkan sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan.
- (11) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) atau ayat (5), dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) harus diunggah dalam SIMBG oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Pemilik.

Pasal 258

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 257 ayat (4) dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (2) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan untuk setiap Bangunan Gedung.

Pasal 259

- (1) Dinas Teknis menindaklanjuti surat pernyataan kelaikan fungsi dengan penerbitan SLF dan surat kepemilikan Bangunan Gedung.

- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperoleh oleh Pemilik sebelum Bangunan Gedung dapat dimanfaatkan.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. dokumen SLF;
 - b. lampiran dokumen SLF; dan
 - c. label SLF.

Pasal 260

- (1) Surat kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 259 ayat (1) meliputi:
 - a. SBKBG;
 - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun; atau
 - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun.
- (2) SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. dokumen SBKBG; dan
 - b. lampiran dokumen SBKBG.
- (3) Dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi informasi mengenai:
 - a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
 - b. alamat Bangunan Gedung;
 - c. status hak atas tanah;
 - d. nomor PBG; dan
 - e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.
- (4) Lampiran dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi informasi:
 - a. surat perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. akta pemisahan;
 - c. gambar situasi; dan/atau
 - d. akta fidusia bila dibebani hak.

Pasal 261

- (1) Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 259 ayat (1) dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 260 ayat (1) huruf a dilakukan bersamaan melalui SIMBG.
- (2) Proses penerbitan SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.
- (3) SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan tanpa dipungut biaya.

Pasal 262

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 259 ayat (1) dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 260 ayat (1) huruf a diterbitkan oleh Dinas Teknis untuk setiap Bangunan Gedung.

- (2) Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan desain prototipe/ purwarupa, proses penerbitan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 259 ayat (1) dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 260 ayat (1) huruf a dilaksanakan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.

Pasal 263

- (1) Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 260 ayat (1) huruf a dilengkapi dengan akta pemisahan.
- (2) Penerbitan SBKBG yang dilengkapi dengan akta pemisahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah SLF dan akta pemisahan diterbitkan.

Pasal 264

- (1) Penerbitan SBKBG untuk BGN berlaku mutatis mutandis mengikuti ketentuan penerbitan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 261.
- (2) SBKBG untuk BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pasal 265

Penerbitan sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun dan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 260 ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Kumpulan Bangunan Gedung yang Dibangun dalam Satu Kawasan

Pasal 266

- (1) Pembangunan kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan harus menggunakan penyedia jasa.
- (2) Kumpulan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang sama saat PBG diajukan.
- (3) Kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama diterbitkan PBG kolektif.
- (4) Dalam pendaftaran konsultasi PBG kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dokumen rencana teknis dilengkapi dengan dokumen masterplan kawasan beserta gambar detailnya.
- (5) Dalam proses konsultasi, pemeriksaan dokumen rencana teknis dan dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh TPA.
- (6) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui tahap:
 - a. pemeriksaan dokumen masterplan kawasan;
 - b. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan

- c. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*).
- (7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dan huruf c dilakukan jika dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a disetujui oleh Dinas Teknis.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (9) Dokumen PBG kolektif dilengkapi dengan keterangan lokasi peletakan Bangunan Gedung di dalam masterplan.

Paragraf 6

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang Sudah Ada

Pasal 267

- (1) Pemerintah Daerah mempercepat proses SLF Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) untuk pembinaan Bangunan Gedung.
- (2) Untuk percepatan proses sertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung melakukan upaya:
 - a. pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang belum memiliki SLF;
 - b. peningkatan kesadaran Pemilik untuk melakukan proses SLF;
 - c. pelopori pengurusan penerbitan SLF Bangunan Gedung yang menjadi tanggung jawabnya;
 - d. pemberdayaan Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis perolehan SLF secara bertahap;
 - e. peningkatan kapasitas atau kemampuan pengkajian teknis pada Bangunan Gedung yang sudah ada;
 - f. peningkatan kelembagaan penyelenggaraan TPT dalam rangka proses SLF;
 - g. fasilitasi pengkajian teknis untuk penerbitan SLF Bangunan Gedung tertentu sebagai bentuk pelayanan kepada publik sesuai kemampuannya;
 - h. peningkatan koordinasi dalam rangka percepatan pemberian rekomendasi oleh instansi teknis terkait di daerah;
 - i. peningkatan pelayanan instansi teknis terkait dalam memberikan rekomendasi yang dibutuhkan untuk penerbitan SLF secara mudah dan tanpa dipungut biaya; dan
 - j. pelibatan peran Masyarakat dalam memperoleh SLF.
- (3) Penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) terdiri atas:
 - a. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*);
 - b. permohonan surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis; dan
 - c. penerbitan SLF dan SBKBG.

- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan yang menjadi tanggung jawab Pemilik.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan oleh:
 - a. Pemilik dengan kompleksitas sederhana yang bersertifikat pengkajian teknis;
 - b. Pemilik dalam hal memiliki unit atau tenaga internal yang bersertifikat pengkajian teknis; atau
 - c. penyedia jasa Pengkaji Teknis yang bersertifikat pengkajian teknis.
- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh TPT dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (7) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan melalui tahap:
 - a. proses pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kondisi Bangunan Gedung;
 - b. proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - c. proses penyusunan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (8) Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan untuk mengetahui:
 - a. kelengkapan dokumen; dan
 - b. kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun.
- (9) Pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan terhadap ketersediaan dokumen yang dibutuhkan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (10) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (9) meliputi:
 - a. dokumen data umum Bangunan Gedung;
 - b. dokumen PBG dan/atau rencana teknis; dan
 - c. dokumen pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung atau gambar terbangun (*as-built drawing*);
- (11) Pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. identitas Pemilik;
 - b. kondisi Bangunan Gedung;
 - c. kesesuaian dengan KRK/KKPR;
 - d. dokumen PBG atau rencana teknis atau gambar terbangun (*as-built drawing*) diperiksa ke sesuaiannya dengan Bangunan Gedung terbangun; dan
 - e. informasi pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (12) Dalam hal dokumen PBG tidak ada, dapat diganti dengan dokumen rencana teknis atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*).

- (13) Gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (10) paling sedikit memuat aspek keselamatan yang meliputi:
- dimensi balok dan kolom Bangunan beserta perletakkannya;
 - jalur evakuasi (*mean of egress*);
 - sistem proteksi kebakaran;
 - sistem proteksi petir; dan
 - sistem instalasi listrik.
- (14) Proses pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a meliputi:
- penyusunan daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung; dan
 - pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap daftar simak.
- (15) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b dilakukan baik untuk:
- Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF; atau
 - Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF.
- (16) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) untuk penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b meliputi tahapan:
- melakukan analisis terhadap kondisi Bangunan Gedung terbangun dengan Standar Teknis pada saat dibangun; atau
 - dalam hal Bangunan Gedung terbangun ingin disesuaikan dengan Standar Teknis terbaru, perlu dilakukan evaluasi; dan
 - menyusun laporan dan rekomendasi kondisi Bangunan Gedung.
- (17) Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c memuat keterangan bahwa Bangunan Gedung tersebut laik fungsi yang ditandatangani oleh penanggung jawab pengkajian teknis.

Pasal 268

- (1) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, penyedia jasa pengkajian teknis menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf c dan memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi disertai rekomendasi pengajuan perubahan PBG.

- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan ringan, penyedia jasa pengkajian teknis menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada dalam Pasal 267 ayat (16) huruf c dan memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi disertai rekomendasi perbaikan Bangunan Gedung.
- (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf c memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, dan/atau tidak memenuhi Standar Teknis, penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf c memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan perubahan PBG.
- (5) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (16) huruf a dan huruf b untuk Bangunan Gedung yang belum memiliki PBG, penyedia jasa pengkajian teknis selain menyusun laporan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga merekomendasikan kepada Pemilik untuk mengurus PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ini.
- (6) Penyedia jasa pengkajian teknis melakukan verifikasi terhadap perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang telah dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (7) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menyatakan perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) telah dilaksanakan sesuai rekomendasi, penyedia jasa pengkajian teknis memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung kepada Pemilik atau Pengguna.

Pasal 269

Dalam hal pengkajian teknis dilakukan oleh TPT, pelaksanaan pengkajian teknis mutatis mutandis dengan Pasal 268.

Pasal 270

- (1) Proses permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 267 ayat (3) huruf b dilakukan melalui pendaftaran dokumen permohonan SLF Bangunan Gedung.
- (2) Permohonan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik kepada Dinas Teknis.
- (3) Dalam hal dokumen permohonan SLF dinyatakan tidak lengkap, Dinas Teknis memberikan catatan kekurangan dokumen kepada Pemilik untuk dilengkapi.
- (4) Untuk melakukan pemeriksaan kebenaran dokumen permohonan SLF, Dinas Teknis melakukan verifikasi terhadap:
 - a. hasil pemeriksaan kesesuaian dokumen permohonan SLF; dan
 - b. kondisi lapangan dengan laporan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (5) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditemukan ketidaksesuaian dan/atau ketidakbenaran, Dinas Teknis menolak melalui surat pemberitahuan dan menyatakan bahwa proses permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis harus diulang.

Pasal 271

- (1) Penerbitan SLF dan SBKBG untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dalam Pasal 267 ayat (3) huruf c dilakukan setelah surat pernyataan pemenuhan standar dikeluarkan oleh Dinas Teknis melalui SIMBG setelah hasil pemeriksaan kesesuaian atau kebenaran dokumen permohonan SLF, verifikasi lapangan, dan/atau hasil konfirmasi dinyatakan sudah sesuai dan benar.
- (2) Dalam hal permohonan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG, proses penerbitan SLF dilakukan bersamaan dengan proses penerbitan PBG sesuai dengan ketentuan SIMBG.
- (3) Dalam hal bangunan rumah tinggal belum memiliki SBKBG, Pemilik dapat mengajukan SLF untuk memperoleh SBKBG
- (4) Proses penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan mutatis mutandis sesuai dengan ketentuan penerbitan PBG dalam Pasal 246.

Bagian Ketiga Pemanfaatan

Paragraf 1 Umum

Pasal 272

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan:
 - a. memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG;
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan; dan
 - c. pemeriksaan secara berkala.

- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (3) Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat:
 - a. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG; dan/atau
 - b. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Pemilik dapat mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 273

- (1) Dalam hal bagian Bangunan Gedung dimiliki atau dimanfaatkan oleh lebih dari satu pihak, para Pengguna bagian Bangunan Gedung menunjuk Pengelola Bangunan Gedung.
- (2) Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki tanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta perpanjangan SLF.

Paragraf 2

Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung

Pasal 274

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna untuk mengetahui kelaikan fungsi seluruh atau sebagian Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau prasarana dan sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
 - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. komponen elektrik Bangunan Gedung;
 - e. komponen perpipaan (*plumbing*) Bangunan Gedung; dan
 - f. komponen tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis untuk melakukan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (6) Pemeriksaan Berkala dapat dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual;
 - b. pemeriksaan mutu bahan;
 - c. analisa model; dan/ atau

- d. uji beban.
- (7) Hasil Pemeriksaan Berkala dituangkan dalam bentuk laporan.

Paragraf 3

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 275

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
 - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. komponen elektrik Bangunan Gedung;
 - e. komponen perpipaan (*plumbing*) Bangunan Gedung;
 - f. komponen tata gerha Bangunan Gedung; dan
 - g. komponen ruang luar Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna dapat menggunakan penyedia jasa untuk melakukan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (6) Pekerjaan Pemeliharaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan; dan/atau
 - f. penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (7) Pekerjaan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan berdasarkan pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung.
- (8) Hasil Pemeliharaan dituangkan dalam bentuk laporan.
- (9) Pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rehabilitasi;
 - b. renovasi; atau
 - c. restorasi.
- (10) Pemilik atau Pengguna harus memperoleh PBG sebelum pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat dimulai.

- (11) Perolehan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 240 sampai dengan Pasal 247.

Paragraf 4

Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 276

- (1) SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 259 ayat (1) harus diperpanjang dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan deret; dan
 - b. 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya.
- (3) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (4) Kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan kesesuaian kondisi lapangan, dan/atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) terhadap SLF terakhir serta Standar Teknis.
- (5) Dalam hal gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan kondisi lapangan, Pemilik atau Pengguna harus melakukan penyesuaian terhadap gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*).
- (6) Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi jika kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan SLF terakhir.
- (7) Pembiayaan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan tanggung jawab Pemilik atau Pengguna.

Pasal 277

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 276 ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (2) Dinas Teknis dapat memberikan bantuan teknis berupa pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 276 ayat (3) untuk rumah tinggal tunggal dan deret sebagaimana dimaksud dalam Pasal 276 ayat (2) huruf a.
- (3) Penyedia jasa pengkajian teknis atau Dinas Teknis menyusun daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan laporan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 274 ayat (7) yang diberikan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (5) Penyedia jasa pengkajian teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
 - a. surat pernyataan kelaikan fungsi; dan/atau
 - b. rekomendasi.
- (7) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dikeluarkan jika Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (8) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan biaya retribusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 278

- (1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 277 ayat (6) huruf b dikeluarkan dalam hal Bangunan Gedung dinyatakan belum laik fungsi.
- (2) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rekomendasi perbaikan tanpa pembaruan PBG;
 - b. rekomendasi pembaruan PBG tanpa perbaikan; atau
 - c. rekomendasi pembaruan PBG dengan perbaikan.
- (3) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikeluarkan jika:
 - a. kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) Bangunan Gedung sesuai dengan SLF terakhir; dan
 - b. perbaikan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan ringan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan bersamaan dengan surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikeluarkan jika kondisi terkini Bangunan Gedung dan gambar terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan Standar Teknis, namun belum sesuai dengan SLF yang terakhir.
- (6) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dikeluarkan jika:
 - a. kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) Bangunan Gedung tidak sesuai dengan Standar Teknis dan tidak sesuai dengan SLF terakhir;
 - b. perubahan pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan; dan/atau
 - c. perbaikan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang atau berat.
- (7) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c disertai dengan perkiraan jangka waktu yang dibutuhkan untuk memenuhi rekomendasi tersebut
- (8) Perkiraan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 279

- (1) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2).

- (2) Dalam hal rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf a telah ditindaklanjuti dengan perbaikan oleh Pemilik atau Pengguna, penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (3) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 277 ayat (6) huruf a dan Pasal 278 ayat (4) Pemilik atau Pengguna mengajukan perpanjangan SLF kepada Dinas Teknis.
- (4) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c tidak melalui proses konsultasi.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan bersamaan dengan PBG baru.

Pasal 280

- (1) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 240 sampai dengan Pasal 247.
- (2) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c, Pemilik atau Pengguna dapat mengajukan surat keterangan pemanfaatan sementara kepada DPMPTSP.
- (3) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai dasar pemanfaatan sementara Bangunan Gedung.
- (4) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota berdasarkan surat rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c yang dilengkapi dengan:
 - a. surat pernyataan kesediaan melakukan perbaikan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna; dan
 - b. surat pernyataan tanggung jawab risiko kegagalan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna.
- (5) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan dengan ketentuan:
 - a. berlaku sementara selama perkiraan waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (8); dan
 - b. surat keterangan pemanfaatan sementara tidak dapat diperpanjang.
- (6) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tidak berlaku jika:
 - a. Pemohon atau Pengguna tidak mulai menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (2) huruf c dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat keterangan pemanfaatan sementara diterbitkan; atau

- b. Pemohon atau Pengguna tidak memenuhi rekomendasi dalam jangka waktu ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 278 ayat (7).

Pasal 281

- (1) Dalam hal SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 280 sudah tidak berlaku, SBKBG dinyatakan tidak berlaku serta pelayanan utilitas umum Daerah dicabut hingga Pemilik atau Pengguna memperoleh SLF kembali.
- (2) Pengajuan perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 279 ayat (4) dan Pasal 280 ayat (1) serta pengajuan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 280 ayat (3) dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna melalui SIMBG.
- (3) SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan tanpa dipungut biaya.

Paragraf 5

Penatausahaan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 282

- (1) Penatausahaan SBKBG dilaksanakan dalam hal sebagian atau seluruh isi SBKBG sudah tidak sesuai dengan keadaan yang ada.
- (2) Penatausahaan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila terjadi:
 - a. peralihan hak SBKBG;
 - b. pembebanan hak SBKBG;
 - c. penggantian SBKBG;
 - d. perubahan SBKBG;
 - e. penghapusan SBKBG; atau
 - f. perpanjangan SBKBG.
- (3) Penatausahaan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan biaya.

Pasal 283

- (1) Peralihan hak SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 282 ayat (2) huruf a dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, tender, atau perbuatan pemindahan hak lainnya.
- (2) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Permohonan peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli paling sedikit harus melampirkan dokumen:
 - a. akta notaris; dan
 - b. SBKBG
- (4) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara pewarisan paling sedikit harus melampirkan dokumen:

- a. SBKKBG;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (5) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan melalui tender, pendaftaran dilakukan dengan menunjukkan kutipan risalah tender yang dibuat oleh pejabat tender dari kelompok kerja pengadaan yang berwenang.

Pasal 284

- (1) Peralihan hak SBKKBG yang dilakukan terhadap Bangunan Gedung yang dibangun di atas tanah milik sendiri, pihak yang menerima hak membuat perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik tanah.
- (2) Peralihan hak SBKKBG yang dilakukan terhadap Bangunan Gedung yang dibangun di atas tanah milik pihak lain, pihak yang mengalihkan hak harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Pihak yang mengalihkan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersama dengan penerima hak dapat membuat pembaruan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik tanah.
- (4) Pembaruan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditandatangani antara penerima hak dengan pemilik tanah.
- (5) Dalam hal BGN, peralihan hak SBKKBG dilakukan setelah izin penghapusan barang milik negara diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 285

- (1) Permohonan perubahan SBKKBG dalam hal terjadinya peralihan hak, diajukan oleh pihak yang menerima hak atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (2) Pembaruan data Bangunan Gedung didaftarkan melalui SIMBG.
- (3) Berdasarkan permohonan perubahan hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) maka Pelaksana SBKKBG menerbitkan perubahan SBKKBG.

Pasal 286

- (1) Pembebanan hak SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 282 ayat (2) huruf b dapat dilakukan dengan pemanfaatan SBKKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan SBKKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia dikecualikan terhadap BGN.
- (3) SBKKBG yang dijadikan sebagai jaminan utang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

- (4) SBKKBG yang didaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicatatkan dalam lampiran dokumen SBKKBG oleh Pelaksana SBKKBG melalui SIMBG.
- (5) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit harus melampirkan dokumen:
 - a. identitas Pemohon; dan
 - b. akta fidusia.

Pasal 287

- (1) Pemilik yang memanfaatkan SBKKBG untuk jaminan utang dilarang mengalihkan kepemilikan Bangunan Gedungnya kepada pihak lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung dibangun di atas tanah milik sendiri, Bangunan Gedung dapat dibebankan hak tanggungan bersama dengan tanah.
- (3) Bangunan Gedung yang dibebankan hak tanggungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak dapat dimanfaatkan sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pasal 288

- (1) Penggantian SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 282 ayat (2) huruf c dilakukan karena SBKKBG hilang atau rusak sehingga tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan yang sah.
- (2) Permohonan penggantian SBKKBG dilakukan oleh Pemilik dengan melampirkan bukti berupa laporan kehilangan SBKKBG atau kerusakan SBKKBG dari pihak yang berwenang.
- (3) Permohonan SBKKBG pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atas Bangunan Gedung atau kuasanya.
- (4) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKKBG menerbitkan SBKKBG baru sebagai penggantian SBKKBG yang rusak atau hilang.

Pasal 289

- (1) Perubahan SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 282 ayat (2) huruf d dilakukan apabila terjadi perubahan data bentuk dan/atau fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan perubahan SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pelaksana SBKKBG dengan melampirkan bukti perubahan fisik Bangunan Gedung.
- (3) Permohonan perubahan SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh Pemilik, atau pihak lain yang merupakan kuasanya.

- (4) Berdasarkan bukti perubahan fisik maka Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan perubahan SBKBG berdasarkan pembaruan data dalam buku Bangunan Gedung.

Pasal 290

- (1) Penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 282 ayat (2) huruf e dilakukan karena:
 - a. tanah dan/atau Bangunan Gedungnya musnah;
 - b. perjanjian pemanfaatan tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - c. SLF dinyatakan tidak berlaku; dan/atau
 - d. pelepasan hak secara sukarela.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan/atau huruf d kepada Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti berupa surat perjanjian pemanfaatan tanah, surat pernyataan pelepasan hak, dan/atau bukti dokumentasi.
- (3) Permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d hanya dapat diajukan oleh Pemilik atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan bukti dokumentasi, Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pelaksana SBKBG menerbitkan penghapusan SBKBG berdasarkan pembaruan data.
- (6) Dalam hal Bangunan Gedung milik negara, penghapusan SBKBG dilakukan setelah izin penghapusan barang milik negara diterbitkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 291

- (1) Perpanjangan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 282 ayat (2) huruf f dilakukan dalam hal jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah yang di atasnya dibangun Bangunan Gedung berakhir.
- (2) Perpanjangan SBKBG dilakukan dengan didahului perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah.
- (3) Perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung.
- (4) Keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan SLF yang masih berlaku.

Paragraf 6
Pengawasan Bangunan Gedung pada Masa Pemanfaatan

Pasal 292

- (1) Pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Dinas Teknis pada saat:
 - a. pengajuan perpanjangan SLF;
 - b. adanya laporan dari Masyarakat; dan
 - c. adanya indikasi Bangunan Gedung berubah fungsi dan/atau Bangunan Gedung membahayakan lingkungan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjaga Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
 - a. pemantauan Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan melalui SIMBG;
 - b. menyampaikan pemberitahuan melalui SIMBG kepada Pemilik atau Pengguna apabila ditemukan ketidaksesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - c. melakukan pemeriksaan kondisi lapangan; atau
 - d. identifikasi Bangunan Gedung berubah fungsi dan/atau Bangunan Gedung membahayakan lingkungan.
- (4) Dalam hal pemeriksaan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan identifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan ketidaksesuaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, Pemerintah Daerah dapat mengenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah ini.

Bagian Keempat
Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1
Umum

Pasal 293

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.
- (3) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:
 - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau

- c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 253 ayat (3) pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (4) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila Pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik.
- (5) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran.

Paragraf 2
Penetapan Pembongkaran

Pasal 294

- (1) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 293 ayat (2) dilakukan Dinas Teknis melalui tahap:
 - a. identifikasi;
 - b. penyampaian hasil identifikasi;
 - c. pengkajian teknis;
 - d. penyampaian hasil pengkajian teknis; dan
 - e. penerbitan surat penetapan Pembongkaran.
- (2) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan:
 - a. hasil pengawasan; dan/atau
 - b. laporan dari Masyarakat.
- (3) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pemeriksaan kondisi lapangan Bangunan Gedung yang terindikasi perlu dibongkar.
- (4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan justifikasi teknis.
- (5) Dinas Teknis menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Pemilik dan/atau Pengguna.

Pasal 295

- (1) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 294 ayat (5) ditindaklanjuti oleh Pemilik atau Pengguna dengan melakukan pengkajian teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 294 ayat (1) huruf c.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPT.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (4) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

- (5) Hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.

Pasal 296

- (1) Dalam hal hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 295 ayat (5) menyatakan bahwa Bangunan Gedung tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 293 ayat (3) huruf a dan/ atau Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan dampak penting terhadap lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 293 ayat (3) huruf b, Dinas Teknis menerbitkan surat penetapan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (2) Surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu Pembongkaran, prosedur Pembongkaran, dan sanksi administratif terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Dalam hal Pemilik dan/atau Pengguna tidak melaksanakan Pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat menunjuk penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung atas biaya Pemilik kecuali bagi Pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya Pembongkaran ditanggung oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus membuat RTB.
- (5) Dalam hal pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas Teknis melakukan inspeksi pelaksanaan Pembongkaran.
- (6) Pemilik harus melaksanakan Pembongkaran sesuai batas waktu dan prosedur yang tercantum dalam surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Dinas Teknis menugaskan Penilik.

Paragraf 3

Persetujuan Pembongkaran

Pasal 297

- (1) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 293 ayat (2) dilakukan Dinas Teknis melalui tahap:
 - a. pengajuan Pembongkaran;
 - b. konsultasi Pembongkaran; dan
 - c. penerbitan surat persetujuan Pembongkaran.
- (2) Pemilik dapat melakukan pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melalui SIMBG kepada Dinas Teknis.
- (3) Pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilengkapi dengan RTB.
- (4) Dalam hal Pemilik bukan sebagai pemilik tanah, pengajuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perlu diketahui dan/atau disetujui oleh pemilik tanah.

Pasal 298

- (1) Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk menyusun dan menyampaikan jadwal konsultasi Pembongkaran kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (2) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPA atau TPT dengan Pemilik.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPT.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain dimaksud pada ayat (3), konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPA.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menugaskan penyedia jasa Pembongkaran.
- (6) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan melakukan pemeriksaan terhadap:
 - a. kesesuaian antara hasil identifikasi kondisi Bangunan Gedung terbangun dan lingkungan dengan metodologi Pembongkaran yang direncanakan; dan
 - b. kesesuaian antara RTB dengan Standar Teknis Pembongkaran.
- (7) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan untuk memastikan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya.

Pasal 299

- (1) Hasil konsultasi Pembongkaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 298 ayat (6) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (2) Berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Dinas Teknis kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (3) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/ atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (4) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan bahwa metodologi Pembongkaran menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis memberikan rekomendasi penyesuaian RTB kepada Pemilik yang disampaikan melalui SIMBG.
- (5) Pemilik harus memperbaiki RTB sesuai dengan rekomendasi penyesuaian RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Perbaiki RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan oleh Pemilik melalui SIMBG untuk dikonsultasikan kembali.
- (7) Dalam hal hasil konsultasi kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah menyatakan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/ atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.

Paragraf 4
Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 300

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran dimulai setelah Pemilik memperoleh surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 299 ayat (7).
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum Pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Pemilik dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada Masyarakat di sekitar Bangunan Gedung sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (4) Dalam masa pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Dinas Teknis melaksanakan inspeksi.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Dinas Teknis menugaskan Penilik.
- (6) Surat persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan tidak berlaku jika:
 - a. Pemilik tidak mulai melaksanakan Pembongkaran dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat persetujuan Pembongkaran diterbitkan;
 - b. Pemilik tidak melaksanakan Pembongkaran sesuai dengan RTB yang disetujui; dan/atau
 - c. Pemilik tidak mengikuti ketentuan prinsip keselamatan dan kesehatan dalam melaksanakan Pembongkaran.
- (7) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna dan dapat menggunakan penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Khusus untuk Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Kelima
Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 301

Proses pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap:

- a. perencanaan teknis, meliputi saat permohonan PBG dan permohonan pembaruan PBG;

- b. pelaksanaan konstruksi, yaitu selama proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF dan SBKBG sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan;
- c. pemanfaatan, yaitu pada saat permohonan perpanjangan SLF, pembaruan SBKBG, atau pada Bangunan Gedung terbangun;
- d. Pelestarian, yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya; dan
- e. Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 302

- (1) Kelengkapan dokumen Bangunan Gedung yang akan didaftarkan oleh Pemilik atau Pengguna meliputi:
 - a. data umum;
 - b. data teknis Bangunan Gedung; dan
 - c. data status Bangunan Gedung.
- (2) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:
 - a. nama Bangunan Gedung;
 - b. alamat lokasi Bangunan Gedung;
 - c. data kepemilikan;
 - d. data tanah;
 - e. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
 - f. jumlah lantai Bangunan Gedung;
 - g. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
 - h. total luas lantai Bangunan Gedung;
 - i. ketinggian Bangunan Gedung;
 - j. luas basemen;
 - k. jumlah lantai basemen; dan
 - l. posisi Bangunan Gedung.
- (3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*).
- (4) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat dokumen:
 - a. PBG; dan
 - b. SLF.
- (5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) di lengkapi dengan data pendukung.

Pasal 303

Setiap Bangunan Gedung yang telah terdata melalui SIMBG mendapatkan nomor induk Bangunan Gedung.

Pasal 304

Ketentuan lebih rinci mengenai pendataan Bangunan Gedung mengacu pada Peraturan Menteri.

Bagian Keenam
Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

Pasal 305

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 ayat (1) dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (2) Proses pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. konsultasi;
 - b. penerbitan PBG;
 - c. pelaksanaan inspeksi;
 - d. penerbitan SLF;
 - e. penerbitan SBKKBG;
 - f. persetujuan RTB; dan
 - g. Pendataan Bangunan Gedung.
- (3) SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (4) Pengguna SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Pemerintah Pusat;
 - b. Pemerintah Daerah Provinsi;
 - c. Pemerintah Daerah;
 - d. Pemohon; dan
 - e. Masyarakat.
- (5) SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibangun, dikelola, dan dikembangkan oleh Pemerintah Pusat.
- (6) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c harus menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d harus menggunakan SIMBG untuk melakukan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB V
PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu
Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 306

- (1) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan 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, 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 TPA.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, Masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah terhadap:
 - a. indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
 - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan/atau Pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 307

- (1) Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 306 ayat (5) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis.
- (2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana di maksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

Pasal 308

- (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 lingkungan.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung 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.

Pasal 309

- (1) Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 308 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis.
- (2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana di maksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

Bagian Kedua
Pemberian Masukan terhadap Penyusunan
dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis

Pasal 310

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 311

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

Pasal 312

- (1) Pendapat dan pertimbangan Masyarakat untuk rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah.

Bagian Keempat
Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

Pasal 313

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah:
 - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses 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 proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

BAB VI
PEMBINAAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 314

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 315

Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 314 ayat (2) dilakukan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.

Bagian Kedua
Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 316

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 314 ayat (3) dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di wilayahnya.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dapat berupa:
 - a. penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung;
 - b. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif;
 - c. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan; dan
 - d. penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan norma, standar, prosedur, dan kriteria di daerah.

Pasal 317

Pemberdayaan terhadap Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:

- a. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi Standar Teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 318

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 314 ayat (4) huruf c terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB.
- (2) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

BAB VII
SANKSI ADMINISTRATIF

Bagian Kesatu
Sanksi Administratif Terhadap Pelanggaran Fungsi
dan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 319

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - e. pembekuan PBG;
 - f. pencabutan PBG;
 - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
 - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
 - i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Kedua
Sanksi Administratif Terhadap Pelanggaran
Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 320

- (1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 237 ayat (2), Pasal 238 ayat (3), Pasal 240 ayat (4), Pasal 259 ayat (2), Pasal 266 ayat (1), Pasal 272 ayat (2) dan ayat (3), dan/atau Pasal 300 ayat (2), dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan:
 1. pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran;
 - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
 1. tahapan pembangunan;
 2. pemanfaatan; dan
 3. Pembongkaran.
 - d. pembekuan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan
 3. persetujuan Pembongkaran;
 - e. pencabutan:
 1. PBG;
 2. SLF; dan

3. persetujuan Pembongkaran;
- f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
- g. dikeluarkan dari basis data TPA;
- h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
- j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/ atau
1. penghentian tugas sebagai Penilik.

BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN DAN KETENTUAN LAIN-LAIN

Bagian Kesatu Ketentuan Peralihan

Pasal 321

- (1) Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Pemerintah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
- (3) Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

Bagian Kedua Ketentuan Lain-lain

Pasal 322

Untuk pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, ketentuan lebih rinci mengenai:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3;
- b. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13;
- c. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57;
- d. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61;
- e. ketentuan penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 102;
- f. ketentuan Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119;
- g. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 196; dan
- h. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui SIMBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 305 ayat (1),

akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 323

- (1) Ketentuan rinci mengenai bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf e dan Pasal 5 ayat (5) mengacu pada peraturan perundang-undangan.
- (2) Hal-hal yang belum cukup diatur dalam Peraturan Daerah ini, sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB IX
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 324

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku maka Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2010 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kota Cirebon Tahun 2010 Nomor 30), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 325

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Cirebon.

Ditetapkan di Cirebon
pada tanggal

WALIKOTA CIREBON,

.....

Diundangkan di Cirebon
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH KOTA CIREBON,

.....

LEMBARAN DAERAH KOTA CIREBON TAHUN NOMOR