



WALI KOTA BANJARMASIN  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN  
NOMOR 1 TAHUN 2024  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA BANJARMASIN,

- Menimbang:
- a. bahwa Bangunan Gedung penting sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional sebagaimana disebutkan dalam Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  - b. bahwa dalam upaya meningkatkan ketertiban, keindahan, kerapian, pengendalian dan pembinaan, keandalan Bangunan Gedung serta guna terwujudnya keserasian tata ruang daerah dan kelestarian lingkungan, perlu adanya penyelenggaraan Bangunan Gedung yang berasaskan kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian;
  - c. bahwa dalam upaya mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung Kota Banjarmasin yang memiliki karakteristik tersendiri yang mengacu Banjarmasin sebagai Kota Seribu Sungai dengan tertib guna terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan arsitektur lokal;
  - d. bahwa Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 14 Tahun 2009 tentang Bangunan Panggung dan Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan sudah tidak sesuai dengan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sehingga perlu diganti;

- e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

**Mengingat:**

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Perpanjangan Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
3. 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 beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 130, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5168);

7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
8. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
10. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5871);
11. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
12. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2017 tentang Arsitek (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 179, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6108) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti

- Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
13. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2022 tentang Provinsi Kalimantan Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6779);
  14. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  15. Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 114, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5888) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2019 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 18 Tahun 2016 tentang Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2019 Nomor 187, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6402);
  16. 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);
  17. Peraturan Pemerintah Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 31, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6633);
  18. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
  19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
  20. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 6 Tahun 2021 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin Tahun 2021-2041 (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2021 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Nomor 65);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJARMASIN  
dan  
WALI KOTA BANJARMASIN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan: PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. 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.
2. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
3. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
4. Daerah adalah Kota Banjarmasin.
5. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
6. Wali Kota adalah Wali Kota Banjarmasin.
7. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
8. 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.
9. 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.
10. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
11. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
12. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
13. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
14. 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.
15. 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.
  16. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
  17. 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.
  18. 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.
  19. 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.
  20. Bangunan Panggung adalah wujud fisik hasil konstruksi berupa gedung atau rumah panggung serta tidak diuruk, tidak menghilangkan fungsi sebagai resapan air pada bagian fungsi bawah bangunan yang mengairi bawah bangunan.
  21. Ornamen Arsitektur Tradisional adalah representasi teknik membangun dari tradisi budaya bermukim masyarakat sesuai dengan nilai-nilai dan kepercayaan yang dianut sekelompok budaya tertentu.
  22. 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.
  23. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
  24. 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.
  25. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKKBG.
  26. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
  27. 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.

28. 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.
29. 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.
30. 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.
31. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Pemerintah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Pemerintah Daerah.
32. 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.
33. 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.
34. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG
35. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik Bangunan Gedung.
36. 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.
37. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik Bangunan Gedung dan/atau bukan Pemilik Bangunan Gedung berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik Bangunan Gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
38. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna Bangunan Gedung yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
39. 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.
40. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
41. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan usaha yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
42. 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.
43. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
  44. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau Pemerintah Daerah.
  45. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Prasarana dan Sarana adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
  46. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.
  47. 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.
  48. 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.
  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. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
  51. 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.
  52. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
  53. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah 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 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
  54. 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.

55. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
56. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
57. Penyandang Disabilitas adalah setiap orang yang mengalami keterbatasan fisik, intelektual, mental, dan/atau sensorik dalam jangka waktu lama yang dalam berinteraksi dengan lingkungan dapat mengalami hambatan dan kesulitan untuk berpartisipasi secara penuh dan efektif dengan warga negara lainnya berdasarkan kesamaan hak.
58. Forum Penataan Ruang yang selanjutnya disingkat FPR adalah wadah di tingkat pusat dan daerah yang bertugas untuk membantu Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dengan memberikan pertimbangan dalam Penyelenggaraan Penataan Ruang.
59. Peraturan Daerah adalah Peraturan Daerah Kota Banjarmasin.
60. Peraturan Wali Kota adalah Peraturan Wali Kota Banjarmasin.
61. Keputusan Wali Kota adalah Keputusan Wali Kota Banjarmasin.

#### Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung berlandaskan asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan; dan
- d. keserasian.

#### Pasal 3

- (1) Maksud penetapan Peraturan Daerah ini sebagai pedoman dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Tujuan penetapan Peraturan Daerah ini:
  - a. mewujudkan Bangunan Gedung di Daerah yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
  - b. mewujudkan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
  - c. mewujudkan kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

#### Pasal 4

Ruang lingkup yang diatur dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. standar Teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. infrastruktur Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas;
- e. Bangunan Gedung dengan nuansa kearifan lokal;
- f. peran serta Masyarakat;
- g. pembinaan dan pengawasan;
- h. pendanaan;
- i. sanksi administratif;

- j. penyidikan; dan
- k. sanksi pidana.

## BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 5

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan:

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

### Bagian Kedua Fungsi Bangunan Gedung

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 6

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis 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) untuk satu Bangunan Gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

### Paragraf 2 Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.

- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 RTRW.

### Bagian Ketiga Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 9

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

3. klas 3;
  4. klas 4;
  5. klas 5;
  6. klas 6;
  7. klas 7;
  8. klas 8;
  9. klas 9; dan
  10. 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 10

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 11

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan administratif dan Standar Teknis sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan administratif Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. status hak atas tanah/izin pemanfaatan hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan Bangunan Gedung; dan
  - c. PBG.
- (3) Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. persyaratan tata bangunan; dan
  - b. persyaratan keandalan Bangunan Gedung.

#### Bagian Kedua Ketentuan Administrasi

#### Paragraf 1 Status Kepemilikan Hak atas Tanah/ Izin Pemanfaatan Hak atas Tanah

### Pasal 12

- (1) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus jelas memiliki status hukum alas hak atas tanah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Status hukum alas hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah penguasaan atas tanah sebagai tanda bukti penguasaan atau kepemilikan tanah, surat bukti status hak atas tanah yang diputuskan oleh Pemerintah dapat berupa:
  - a. sertifikat tanah;
  - b. surat keterangan tanah/sporadik; dan
  - c. surat bukti kepemilikan tanah lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Terhadap bangunan yang dibangun di atas tanah milik orang lain harus mendapat izin pemanfaatan tanah dari pemegang hak atas tanah dalam bentuk perjanjian tertulis.
- (4) Perjanjian tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat:
  - a. hak dan kewajiban para pihak;
  - b. luas, letak dan batas tanah;
  - c. fungsi Bangunan Gedung; dan
  - d. jangka waktu pemanfaatan tanah.

### Paragraf 2

#### Status Kepemilikan Bangunan Gedung

### Pasal 13

- (1) Status kepemilikan Bangunan Gedung dibuktikan dengan SBKBG yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah, kecuali BGFK oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Kepemilikan Bangunan Gedung dapat dialihkan kepada pihak lain sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal Pemilik bukan pemilik tanah, maka pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mendapat persetujuan pemilik tanah.

### Paragraf 3

#### Persetujuan Bangunan Gedung

### Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan wajib memiliki PBG dengan mengajukan permohonan PBG kepada Pemerintah Daerah untuk melakukan kegiatan:
  - a. pembangunan Bangunan Gedung dan/atau prasarana Bangunan Gedung baru; dan
  - b. mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Pemerintah Daerah, kecuali BGFK oleh Pemerintah Pusat.
- (3) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:

- a. konsultasi perencanaan; dan
  - b. penerbitan.
- (5) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
- a. pendaftaran;
  - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
  - c. pernyataan pemenuhan Standar Teknis.
- (6) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
- (7) Pemohon atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menyampaikan informasi:
- a. data Pemohon atau Pemilik;
  - b. data Bangunan Gedung; dan
  - c. dokumen rencana teknis.
- (8) Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7).
- (9) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
- (10) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan oleh TPA atau TPT.
- (11) Selain kewajiban memiliki PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung yang sudah terbangun tapi belum memiliki IMB wajib mengajukan permohonan PBG.
- (12) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (11) dikenakan sanksi administratif.

#### Pasal 15

- (1) Setiap orang yang akan mengajukan permohonan PBG wajib mendapatkan surat KRK/KKPR untuk lokasi yang bersangkutan sebagai dasar penyusunan rencana teknis Bangunan Gedung.
- (2) Surat KRK/KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:
  - a. zona dimana lokasi bersangkutan berada;
  - b. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
  - c. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - d. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
  - e. GSB dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
  - f. KDB maksimum yang diizinkan;
  - g. KLB maksimum yang diizinkan;
  - h. KDH minimum yang diwajibkan;
  - i. KTB maksimum yang diizinkan;
  - j. jaringan utilitas kota; dan
  - k. luas lahan efektif yang dapat direncanakan setelah dikurangi sempadan dan rencana jalan.
- (3) Dalam surat KRK/ KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat juga dicantumkan ketentuan khusus yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan.
- (4) Pelanggaran terhadap ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif.

**Pasal 16**

- (1) Rekomendasi Teknis Bangunan Gedung dengan risiko tinggi wajib mendapat Pertimbangan Teknis dari TPA.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib mengikuti Standar Teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Ketiga  
Standar Teknis**

**Paragraf 1  
Umum**

**Pasal 17**

Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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 BGC̄B yang dilestarikan;
- f. ketentuan Penyelenggaraan BGF̄K;
- g. ketentuan penyelenggaraan BGH;
- h. ketentuan dokumen; dan
- i. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

**Paragraf 2  
Standar Perencanaan dan  
Perancangan Bangunan Gedung**

**Pasal 18**

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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.

**Pasal 19**

Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a meliputi:

- a. ketentuan arsitektur Bangunan Gedung; dan
- b. ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.

**Pasal 20**

- (1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a meliputi:
  - a. penampilan Bangunan Gedung;
  - b. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
  - 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) Tata ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.
  - (4) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
  - (5) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB.
  - (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu untuk Bangunan Gedung Pemerintah Daerah, fasilitas umum milik Pemerintah Daerah dan bangunan umum bukan milik Pemerintah Daerah dengan menambah unsur ornamen arsitektur Daerah.

#### Pasal 21

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 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 atau KKPR.
- (4) KRK atau KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.
- (5) Dalam hal RDTR belum disusun dan/atau belum tersedia, maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW setelah mendapat pertimbangan teknis dari FPR.

#### Pasal 22

- (1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 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 23

- (1) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 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 24**

- (1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 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 25**

- (1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 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 26**

- (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.

**Pasal 27**

- Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b meliputi ketentuan aspek:
- a. keselamatan;

- b. kesehatan;
- c. kenyamanan; dan
- d. kemudahan.

**Pasal 28**

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a.
- (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 29**

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 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/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi ketentuan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemudahan pelaksanaan konstruksinya.
- (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 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 30**

- (1) Setiap Bangunan Gedung, harus dilindungi dengan sistem proteksi bahaya kebakaran yang memenuhi ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf b.
- (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 31**

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 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, maka dilakukan pengujian api.
- (9) Pengujian api sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan sesuai standar metode uji oleh lembaga uji yang terakreditasi.

#### Pasal 32

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf c menggunakan ketentuan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perancangan, instalasi, dan Pemeliharaan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung.
- (3) Sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempertimbangkan:
  - a. kemampuan perlindungan secara teknis;
  - b. ketahanan mekanis; dan
  - c. ketahanan terhadap korosi.

#### Pasal 33

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 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 34

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (2) huruf c digunakan untuk perencanaan, pemasangan, pemeriksaan, dan Pemeliharaan instalasi listrik.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk 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 35**

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf b.
- (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 36**

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi harus dilengkapi dengan sistem penghawaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf a.
- (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, bakteri, partikel debu, dan polutan udara sesuai kebutuhan.
- (3) Ketentuan sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. ventilasi alami; dan
  - b. ventilasi mekanis.
- (4) Dalam hal ketentuan ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a tidak dapat dipenuhi, harus disediakan ventilasi mekanis.
- (5) Penerapan sistem ventilasi harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam Bangunan Gedung.

**Pasal 37**

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf b.
- (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 pada ayat (1) 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 yang cukup untuk evakuasi yang aman.

#### Pasal 38

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf c.
- (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 pada ayat (1) 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 39

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf d.
- (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 pada ayat (1) meliputi:
  - a. sampah rumah tangga;
  - b. sampah sejenis sampah rumah tangga; dan
  - c. sampah spesifik.

#### Pasal 40

- (1) Setiap Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf e 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 41

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf c.
- (2) Ketentuan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - 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 42

- (1) Ketentuan kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf a 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 antar ruang 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 43

- (1) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf b 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 44

- (1) Ketentuan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf c 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 45**

- (1) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (2) huruf d 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 perundang-undangan.
- (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 (1) mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar dan kebisingan lainnya baik yang berada pada Bangunan Gedung maupun di luar Bangunan Gedung.

**Pasal 46**

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf d.
- (2) Ketentuan kemudahan 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 47**

- (1) Ketentuan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (2) huruf a 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 48**

- (1) Hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 49**

- (1) Setiap Bangunan Gedung bertingkat harus memenuhi ketentuan kemudahan hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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.
- (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 50**

- (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. urinoir;
  - 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.

#### Pasal 51

- (1) Desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf d dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.
- (2) Pemerintah Daerah, dan/atau Masyarakat dapat menyusun desain prototipe/purwarupa.
- (3) Dalam menyusun desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah, dan/atau Masyarakat harus berdasarkan pada:
  - a. pemenuhan Standar Teknis;
  - b. pemenuhan ketentuan pokok tahanan 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.
- (5) Dalam penggunaan desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik dapat melakukan penyesuaian, sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahanan gempa.
- (6) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.
- (7) Tata cara pengajuan prototipe/purwarupa oleh Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota.

**Paragraf 3**  
**Standar Pelaksanaan dan**  
**Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung**

**Pasal 52**

Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf b meliputi:

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

**Pasal 53**

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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 pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melakukan pengawasan pada setiap tahap 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.
- (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 Pemerintah Daerah melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan.

- (12) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan 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 Pemerintah Daerah.
- (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.

#### Pasal 54

- (1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 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 pekerjaan konstruksi;
  - c. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - d. penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan 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 pekerjaan konstruksi; dan
  - d. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi.
- (5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.
- (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.

#### Pasal 55

- (1) Setiap pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 huruf c.
- (2) Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan:
- konsultansi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
  - konsultansi konstruksi pengawasan; dan
  - 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:
- keselamatan keteknikan konstruksi;
  - keselamatan dan kesehatan kerja;
  - keselamatan publik; dan
  - keselamatan lingkungan.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melakukan:
- identifikasi bahaya;
  - penilaian risiko dan pengendalian risiko atau peluang pekerjaan konstruksi; dan
  - sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan.
- (6) Ketentuan mengenai SMKK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

#### Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Pasal 56

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf c 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:
- penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
  - 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 57

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 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.

#### Pasal 58

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf a bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya 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 59

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 60

- (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 Pemerintah Daerah.

#### Pasal 61

- (1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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 62

- (1) Renovasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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 63**

Restorasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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.

**Pasal 64**

- (1) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (2) huruf b 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. elektrik 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.

**Paragraf 5**

**Standar Pembongkaran Bangunan Gedung**

**Pasal 65**

- (1) Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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 lebih lanjut mengenai standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 66**

- (1) Ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. peninjauan Bangunan Gedung;
  - b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
  - c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan terhadap ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk mewujudkan pelaksanaan Pembongkaran yang mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (3) Peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dalam rangka penyusunan RTB.

**Pasal 67**

- (1) Peninjauan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 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 memengaruhi 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 68**

- (1) Peninjauan struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. material struktur bangunan;
  - b. sistem struktur bangunan;
  - c. tingkat kerusakan elemen struktur atas;
  - d. tingkat kerusakan elemen struktur bawah; dan
  - e. 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 dan/atau rencana analisis struktur dapat digunakan dalam pengkajian teknis struktur Bangunan Gedung.
- (4) Peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
  - a. komponen arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. komponen mekanikal Bangunan Gedung; dan
  - c. komponen elektrikal Bangunan Gedung.
- (5) Komponen arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a meliputi:
  - a. kulit bangunan;
  - b. penutup atap;
  - c. rangka dan penutup plafon
  - d. dinding partisi;
  - e. penutup lantai;
  - f. perabot yang menyatu dengan bangunan; dan
  - g. unsur dekoratif.
- (6) Komponen mekanikal Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b meliputi:
  - a. peralatan sanitasi, drainase, perpipaan, proteksi kebakaran, dan pompa mekanik;
  - b. peralatan gas pembakaran dan/atau gas medik;
  - c. peralatan transportasi dalam gedung;
  - d. peralatan proteksi kebakaran;
  - e. peralatan tata udara dan ventilasi; dan
  - f. peralatan sanitasi.
- (7) Komponen elektrikal Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c meliputi:
  - a. peralatan catu daya;
  - b. peralatan proteksi petir;
  - c. peralatan tata cahaya;
  - d. peralatan tata suara;
  - e. peralatan informasi dan telekomunikasi;
  - f. peralatan keamanan dan penginderaan dini; dan
  - g. peralatan sistem daya tersimpan.

**Pasal 69**

- (1) Hasil peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1) merupakan dasar penyusunan dokumen RTB.

- (2) RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memastikan jaringan dan fasilitas publik terganggu oleh pekerjaan Pembongkaran.

**Pasal 70**

- (1) Sebelum memulai pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 66 ayat (1), 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 dan peralatan pengamanan selama proses pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf 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.

**Pasal 71**

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran harus dilakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 ayat (1) huruf d, 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 Pemerintah Daerah.
- (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 Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang Pembongkaran Bangunan Gedung dan penetapan atau persetujuan Pemerintah Daerah.
- (10) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Penilik.

#### Pasal 72

- (1) Pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 huruf e meliputi:
  - a. pengelolaan limbah material;
  - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
  - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.
- (2) Pengelolaan limbah material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. material yang dapat digunakan kembali;
  - b. material yang dapat didaur ulang; 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 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 73

Pekerjaan Pembongkaran dinyatakan selesai setelah penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran:

- a. menyelesaikan pekerjaan Pembongkaran;
- b. mengelola limbah pasca Pembongkaran; dan
- c. menyelesaikan upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.

#### Paragraf 6 Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

#### Pasal 74

Standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf e terdiri atas:

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

#### Pasal 75

Standar teknis BGCB yang dilestarikan meliputi:

- a. ketentuan tata bangunan;
- b. ketentuan Pelestarian; dan

c. ketentuan keandalan BGCB.

Pasal 76

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 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 huruf b yang ditetapkan setelah adanya BGCB yang dilestarikan, harus mempertimbangkan BGCB yang sudah ada.

Pasal 77

- (1) Ketentuan Pelestarian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 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 membarau.
- (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.
- (4) Ketentuan Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam ketentuan yang meliputi aspek:
  - a. arsitektur;
  - b. struktur;
  - c. utilitas;
  - d. aksesibilitas; dan
  - e. keberadaan dan nilai penting cagar budaya.
- (5) Ketentuan Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

Pasal 78

- (1) Standar teknis keandalan BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 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; dan
  - c. penggunaan material baru harus tidak mudah terbakar.
- (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;
  - d. Pemanfaatan yang sudah ada;
  - 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 79

- (1) Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 74 huruf a meliputi kegiatan:
- a. persiapan;
  - b. perencanaan teknis;
  - c. pelaksanaan;
  - d. pemanfaatan; dan
  - e. Pembongkaran.
- (2) Ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- (3) Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), setiap tahap penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh penyedia jasa 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 80

- (1) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 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 81

Persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 dilakukan oleh Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang dilestarikan dengan menggunakan penyedia jasa bidang arsitektur yang kompeten dalam Pelestarian.

**Pasal 82**

- (1) Rekomendasi tindakan Pelestarian BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (6) berupa:
  - a. perlindungan;
  - 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 83**

- (1) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf a dilakukan melalui upaya mempertahankan dan menjaga serta merawat agar kondisi BGCB tetap lestari.
- (2) Pemugaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 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 84**

- (1) Revitalisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 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 82 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 85

- (1) Perencanaan teknis BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (1) huruf b dilakukan dengan mengacu Standar Teknis perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a.
- (2) Perencanaan teknis BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 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 persyaratan.
- (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, elektrikal, perpipaan;
  - f. rencana anggaran biaya; dan
  - g. rencana kerja dan persyaratan.
- (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 86

- (1) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan dokumen rencana teknis perlindungan dan/atau rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah, 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 Pemerintah Daerah, 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 87

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 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 88

- (1) Pengendalian pelaksanaan Pelestarian BGCB dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus melalui PBG.
- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, atau Menteri untuk BGCB fungsi khusus setelah mendapat pertimbangan TPA.
- (3) Pengendalian juga dilakukan oleh Pemerintah Daerah, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus terhadap BGCB yang tindakan pelestariannya tanpa memerlukan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (4).

**Pasal 89**

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 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 90**

- (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 91**

- (1) Pembongkaran BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 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, atau Menteri untuk BGCB dengan fungsi khusus 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 7**

**Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif**

**Pasal 92**

- (1) Pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 74 huruf b dan huruf 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 93

- (1) Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 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 94

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 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 perundang-undangan.
  - b. keringanan retribusi PBG;
  - c. tambahan KLB; dan/atau
  - d. tambahan KDB.

**Pasal 95**

Disinsentif pada BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 92 ayat (4) dapat berupa pembatasan kegiatan pemanfaatan BGCB.

**Pasal 96**

Ketentuan pelaksanaan BGCB berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 8**

**Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung  
Fungsi Khusus**

**Pasal 97**

- (1) BGFK harus:
  - a. memenuhi ketentuan standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a;
  - b. memenuhi standar perencanaan dan perancangan teknis khusus yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait; dan
  - c. standar keamanan fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait.
- (2) Standar perencanaan dan perancangan teknis khusus yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. ketentuan pemilihan lokasi yang mempertimbangkan potensi rawan bencana alam sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, RDTR, atau RTBL;
  - b. ketentuan lokasi dengan mempertimbangkan radius batas keselamatan hunian Masyarakat, Pemeliharaan kelestarian lingkungan, dan penetapan radius batas pengamanan;
  - c. ketentuan penyelenggaraan BGFK; dan
  - d. spesifikasi teknis BGFK yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait yang berwenang.
- (3) Standar keamanan fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi standar keamanan pada setiap tahap penyelenggaraan BGFK.
- (4) Standar keamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat:
  - a. penyediaan sistem pendeteksian dan pemantauan;
  - b. pembentukan tim pengamanan dalam Bangunan Gedung; dan
  - c. penetapan prosedur operasional standar pengamanan BGFK sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang pengamanan.

**Paragraf 9**

**Kriteria, Jenis, dan Penetapan Bangunan Gedung  
Fungsi Khusus**

**Pasal 98**

- (1) Kriteria BGFK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (5) harus memenuhi:
  - a. fungsinya khusus dan/atau mempunyai kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional;

- b. Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya;
  - c. memiliki persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi; dan/atau
  - d. memiliki risiko bahaya tinggi.
- (2) Bangunan sejenis yang mempunyai fungsi khusus dan/atau kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus memenuhi kriteria:
- a. Bangunan Gedung yang mempunyai fungsi strategis dalam penetapan kebijakan Negara meliputi kebijakan politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan serta keamanan; atau
  - b. Bangunan Gedung untuk perwakilan Negara Republik Indonesia di negara lain dalam melaksanakan misi negara meliputi kebijakan politik, ekonomi, sosial, budaya, dan pertahanan serta keamanan.
- (3) Bangunan sejenis yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b harus memenuhi kriteria berpengaruh terhadap ketahanan nasional akibat kegiatan di dalamnya berpotensi menjadi ancaman kontaminasi virus atau mikroba mematikan yang dapat menular secara massal ke sekitarnya dan menjadi masalah nasional dalam program:
- a. peningkatan kesehatan Masyarakat; dan
  - b. demografi atau kependudukan khususnya angkatan kerja.
- (4) Bangunan sejenis yang memiliki persyaratan khusus dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan bangunan yang membutuhkan:
- a. Tenaga Ahli Fungsi Khusus;
  - b. material khusus;
  - c. penggunaan peralatan khusus; dan
  - d. metode pelaksanaan konstruksi khusus.
- (5) Bangunan sejenis yang memiliki risiko bahaya tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d harus memenuhi kriteria berpengaruh terhadap keamanan nasional dan mempunyai risiko bahaya tinggi sebagai Bangunan Gedung dan/atau instalasi yang mempunyai risiko bahaya tinggi terhadap ledakan dan kebakaran serta menjadi masalah nasional dalam penanggulangan:
- a. kerusakan fisik Bangunan Gedung, prasarana umum, lingkungan, dan jiwa; dan
  - b. kerugian harta benda, flora, dan fauna.
- (6) Kementerian atau lembaga dan/atau Pemilik nonkementerian atau nonlembaga yang berbadan hukum dapat mengusulkan penetapan BGFK kepada Menteri.

#### Pasal 99

Ketentuan pelaksanaan BGFK berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 100

- (1) Jenis BGFK dikelompokkan berdasarkan pada kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1).
- (2) Tahapan penetapan BGFK meliputi:
  - a. identifikasi;
  - b. pengusulan; dan

- c. penetapan oleh Menteri.
- (3) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat dilakukan oleh Menteri dan/atau kementerian/lembaga dan instansi terkait.
  - (4) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diselenggarakan dengan mempertimbangkan kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98.
  - (5) Pengusulan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat dilakukan oleh instansi atau lembaga dan/atau Pemilik noninstansi atau lembaga yang berbadan hukum kepada Menteri.
  - (6) Penetapan oleh Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi penetapan Bangunan Gedung berdasarkan jenis dan kedudukannya.
  - (7) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), penyelenggaraan BGFK meliputi penerbitan PBG, inspeksi masa konstruksi, penerbitan SLF, penerbitan SBKBG, dan penerbitan RTB menjadi kewenangan dan tugas Menteri.
  - (8) Berdasarkan penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (6), Gubernur dapat menyelenggarakan BGFK yang didelegasikan oleh Menteri sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 10 Ketentuan Bangunan Gedung Hijau

##### Pasal 101

- (1) Standar Teknis penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf g 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; atau
  - b. disarankan.
- (3) Bangunan Gedung dengan kategori wajib 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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
  - c. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan
  - d. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).
- (4) Bangunan Gedung dengan kategori disarankan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

##### Pasal 102

Prinsip BGH meliputi:

- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman serta rencana tindak;
- b. pengurangan penggunaan sumber daya, baik berupa lahan, material, air, sumber daya alam, maupun sumber daya manusia;

- c. pengurangan timbunan limbah, baik fisik maupun nonfisik;
- d. penggunaan kembali sumber daya yang telah digunakan sebelumnya;
- e. penggunaan sumber daya hasil siklus ulang;
- f. perlindungan dan pengelolaan terhadap lingkungan hidup melalui upaya Pelestarian;
- g. mitigasi risiko keselamatan, kesehatan, perubahan iklim, dan bencana;
- h. orientasi kepada siklus hidup;
- i. orientasi kepada pencapaian mutu yang diinginkan;
- j. inovasi teknologi untuk perbaikan yang berlanjut; dan
- k. peningkatan dukungan kelembagaan, kepemimpinan dan manajemen dalam implementasi.

#### Paragraf 11

#### Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau

##### Pasal 103

- (1) BGH harus memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 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 12

#### Tahap Pemrograman

##### Pasal 104

- (1) Pemrograman BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 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 105

- (1) Kesesuaian tapak sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 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 Pemerintah Daerah dan ketentuan tata bangunan.
- (2) Penentuan objek Bangunan Gedung yang akan ditetapkan sebagai BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 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 104 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 104 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 104 ayat (2) huruf e dimaksudkan untuk memastikan kembali terpenuhinya kesesuaian ketentuan pemrograman terhadap rencana pembangunan BGH.

#### Paragraf 13

#### Tahap Perencanaan Teknis

#### Pasal 106

- (1) Ketentuan tahap perencanaan teknis BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 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.
- (5) Kualitas udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas ketentuan:
- a. pelarangan merokok;
  - b. pengendalian karbon dioksida (CO<sub>2</sub>) dan karbon monoksida (CO); dan
  - c. pengendalian penggunaan bahan pembeku.
- (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.
- (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 14

#### Tahap Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 107

Ketentuan tahap pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf c merupakan konfirmasi pemenuhan ketentuan pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf b pada Bangunan Gedung yang telah dibangun.

**Pasal 108**

- (1) Pelaksanaan konstruksi BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 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 15**

**Tahap Pemanfaatan**

**Pasal 109**

- (1) Ketentuan tahap Pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (2) huruf d berupa penerapan manajemen Pemanfaatan meliputi:
  - a. penyusunan standar operasional prosedur pemanfaatan BGH;
  - b. pelaksanaan standar operasional prosedur 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 16**

**Tahap Pembongkaran**

**Pasal 110**

Ketentuan tahap Pembongkaran BGH sebagaimana Pasal 103 ayat (2) huruf e meliputi:

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

**Paragraf 17**  
**Standar Bangunan Gedung Hijau untuk Bangunan Gedung yang Sudah Ada**

**Pasal 111**

- (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.
- (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; 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 dan ketentuan Pelestarian.

**Paragraf 18**  
**Hunian Hijau Masyarakat**

**Pasal 112**

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

**Pasal 113**

- (1) Penyelenggaraan hunian hijau Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (2) dilakukan oleh Masyarakat dengan bantuan pendampingan dari Pemerintah Daerah dengan memenuhi indikator kinerja.
- (2) Penyelenggaraan hunian hijau Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyusunan dokumen rencana kerja hunian hijau Masyarakat;
  - b. pelaksanaan konstruksi;
  - c. Pemanfaatan; dan
  - d. Pembongkaran.
- (3) Penyelenggaraan hunian hijau Masyarakat dituangkan dalam dokumen penyusunan dokumen rencana kerja hunian hijau Masyarakat pada awal kegiatan sebagai bagian dari rencana aksi implementasi BGH di Pemerintah Daerah.
- (4) Indikator kinerja hunian hijau Masyarakat 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 hunian hijau Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan metode dan teknologi yang mengutamakan kelaikan fungsi, keterjangkauan, dan kinerja terukur.

**Paragraf 19**

**Sertifikasi Bangunan Gedung Hijau**

**Pasal 114**

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 Pemerintah Daerah untuk mendapatkan sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan 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) Pemerintah Daerah menerbitkan rekomendasi berdasarkan peringkat BGH yang sudah ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Pemerintah Daerah 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 20**  
**Penilaian Kinerja dan**  
**Insentif Bangunan Gedung Hijau**

**Pasal 115**

- (1) Penilaian kinerja BGH pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 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 103 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 103 ayat (2) huruf d meliputi penyusunan standar operasional prosedur Pemanfaatan BGH, pelaksanaan standar operasional prosedur 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 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 standar operasional prosedur Pemanfaatan BGH, pelaksanaan standar operasional prosedur Pemanfaatan BGH, dan kinerja BGH yang sudah ada pada masa Pemanfaatan.
  - (6) Penilaian kinerja ditetapkan berdasarkan ketentuan tentang pemenuhan Standar Teknis BGH.

#### Pasal 116

- (1) Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 hunian hijau Masyarakat 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 Pemerintah Daerah;
  - 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 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 117

Ketentuan pelaksanaan BGH berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 21

#### Ketentuan Dokumen

**Pasal 118**

- (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 dan BGFK, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB atau BGFK.

**Paragraf 22**

**Dokumen Tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung**

**Pasal 119**

- (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, elektrikal, dan perpipaan.
- (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, elektrikal, dan perpipaan dengan mempertimbangkan harga satuan Bangunan Gedung.

#### Pasal 120

Dalam proses penerbitan PBG, dokumen yang harus disampaikan merupakan dokumen tahap rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) huruf a.

#### Pasal 121

- (1) Dalam hal perencanaan BGH, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 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 118 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 122

- (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 123

- (1) Dalam perencanaan teknis BGCB, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 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 120 serta dilengkapi dengan:
  - a. catatan sejarah;
  - b. foto, gambar, hasil pengukuran, catatan, dan/atau video;
  - c. uraian dan analisis kondisi yang sudah ada 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.

#### Pasal 124

Dalam hal perencanaan teknis BGFK, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 119 harus melengkapi dengan dokumen:

- a. rencana instalasi fungsi khusus;
- b. rencana sistem dan instalasi pengamanan BGFK; dan
- c. pedoman atau manual tata cara pengoperasian dan Pemeliharaan BGFK.

#### Paragraf 23

Dokumen Tahap Pelaksanaan  
Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 125

- (1) Dokumen pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) huruf b merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi.
- (2) Dalam tahap persiapan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 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 53 ayat (3) huruf b, huruf c, dan huruf d yang meliputi:
  - a. gambar teknis lapangan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan konstruksi;
  - b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan;
  - 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 dan serah terima akhir 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 disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi;
  - f. manual operasi dan Pemeliharaan Bangunan Gedung, termasuk pengoperasian dan Pemeliharaan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan sistem perpipaan;
  - g. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan sistem perpipaan;
  - 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 126**

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 dan serah terima akhir 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 disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi;
- d. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan sistem perpipaan;
- e. surat penjaminan atas kegagalan Bangunan Gedung disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi; dan
- f. surat pernyataan kelaikan fungsi.

#### **Pasal 127**

Dalam hal pelaksanaan konstruksi BGH, penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 125 dan Pasal 126 melengkapi usulan penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi beserta dokumen pembuktiannya.

#### **Paragraf 24**

#### **Dokumen Tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 128**

- (1) Dokumen Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) huruf c terdiri atas:
  - a. Standar operasional prosedur pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
  - b. dokumen pemeriksaan berkala.
- (2) Standar operasional prosedur 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 ayat (1) huruf b merupakan laporan evaluasi hasil pemeriksaan berkala berdasarkan daftar simak atau format baku pemeriksaan.
- (7) Dokumen pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (6) digunakan sebagai kelengkapan dokumen SLF perpanjangan.

#### Pasal 129

- (1) Dalam hal pemanfaatan BGH, pengelola BGH harus menghasilkan standar operasional prosedur pemanfaatan BGH yang merupakan standar operasional prosedur pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 ayat (1) huruf a dan dilengkapi dengan metode evaluasi kesesuaian target kinerja BGH.
- (2) Selain standar operasional prosedur pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengelola BGH harus menghasilkan laporan tahap pemanfaatan meliputi:
- a. dokumentasi pelaksanaan standar operasional prosedur pemanfaatan BGH; dan
  - b. daftar simak penilaian kinerja BGH tahap pemanfaatan beserta dokumen pembuktiannya.

#### Paragraf 25

#### Dokumen Tahap Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 130

- (1) Penyedia jasa Pembongkaran harus membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 118 ayat (1) huruf d:
- a. laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - b. RTB; dan
  - c. gambar Bangunan Gedung terbangun 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 26

#### Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

#### Pasal 131

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

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

#### Pasal 132

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 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 133

- (1) TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 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. elektrik Bangunan Gedung;
  - e. sanitasi, drainase, perpipaan, 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 Z 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 134

- (1) TPA menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 133 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 133 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 133 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.

#### Pasal 135

- (1) Dalam hal BGFK, TPA sebagaimana dimaksud Pasal 131 huruf c ditetapkan oleh Menteri dan disebut TPA Pusat.
- (2) TPA Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
  - a. perguruan tinggi/pakar;
  - b. Profesi Ahli; dan
  - c. Tenaga Ahli Fungsi Khusus.

#### Pasal 136

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 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) Keanggotaan TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) 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.
- (4) TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (5) 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.
- (6) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPT dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (7) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

#### Pasal 137

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf e ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (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 Pemerintah Daerah.
- (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 (5) 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 dengan gambar rencana kerja 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 ke dalam SIMBG;
  - g. menyaksikan pelaksanaan pengujian;
  - h. membuat laporan hasil kesaksian pengujian 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 (5) 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 Pemerintah Daerah;
  - 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 ke dalam SIMBG; dan
  - e. melaporkan kepada Pemerintah Daerah dalam hal ditemukan ketidaksesuaian Bangunan Gedung yang membahayakan Pengguna dan lingkungan.
- (11) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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 Pemerintah Daerah;

- b. memeriksa kesesuaian antara pelaksanaan Pembongkaran dengan RTB;
- c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
- d. melaporkan kepada Pemerintah Daerah dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan Pembongkaran dengan RTB.

**Pasal 138**

- (1) Sekretariat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf f merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah.
- (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 139**

- (1) Pembentukan TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 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 Pemerintah Daerah.
- (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 Wali Kota berdasarkan usulan Sekretariat.
- (5) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPA meliputi:
  - a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
  - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (6) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis atau RTB kepada Pengkaji Teknis melalui SIMBG.

**Pasal 140**

- (1) Pembentukan TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 ayat (3) huruf c meliputi:
  - a. penetapan perkiraan kebutuhan jumlah TPT; dan
  - b. penetapan anggota TPT oleh Pemerintah Daerah.

- (2) Penetapan anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan berdasarkan usulan Sekretariat.
- (3) Penugasan TPT mengacu pada tugas TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (4) melalui surat penugasan dari Sekretariat.
- (4) Penugasan TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
- (5) Tata cara penugasan TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) 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.
- (6) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b paling sedikit meliputi:
  - a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
  - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (7) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis, dokumen SLF perpanjangan, atau RTB kepada TPT melalui SIMBG.

#### Pasal 141

Administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 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 142

- (1) Biaya pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 141 ayat 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 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.

- (3) 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.
- (4) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
  - a. honorarium orang per bulan; dan/atau
  - b. honorarium orang per jam.
- (5) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diberikan sesuai dengan beban kerja dan pendanaannya mengacu pada standar biaya orang per bulan dan/atau orang per jam yang berlaku di Pemerintah Daerah tempat TPA, TPT, Penilik, dan Pengkaji Teknis bertugas.
- (6) Bentuk dan besaran honorarium TPA, TPT, dan Penilik ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (7) Biaya pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja Daerah pada daftar isian pelaksanaan anggaran Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan Bangunan Gedung pada Pemerintah Daerah.

#### Pasal 143

- (1) Pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 138 ayat (3) huruf e dilakukan oleh Sekretariat PBG 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.

#### Pasal 144

- (1) Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 131 huruf g 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 standar operasional prosedur 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.
- (6) Tenaga ahli atau terampil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan orang perorangan yang memiliki kompetensi keahlian atau kompetensi keterampilan bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

### BAB IV PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

## Umum

### Pasal 145

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, meliputi kegiatan:
  - a. pembangunan;
  - b. Pemanfaatan; dan
  - c. Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (3) Untuk Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggaraan Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (4) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

## Bagian Kedua Pembangunan

### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 146

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1) huruf a meliputi kegiatan:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan konstruksi.
- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

### Paragraf 2 Perencanaan Teknis

#### Pasal 147

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1) huruf a 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) harus memenuhi Standar Teknis yang disusun dalam dokumen rencana teknis.
- (3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan.

- (4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh TPA atau TPT.
- (5) Pemeriksaan oleh TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan terhadap Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi).
- (6) Pemeriksaan oleh TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) yang dilengkapi dengan rekomendasi dituangkan dalam berita acara.
- (8) Berita acara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (9) Surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7).

### **Paragraf 3 Pelaksanaan Konstruksi**

#### **Pasal 148**

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud Pasal 146 ayat (1) huruf b dimulai setelah pemohon memperoleh PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal tanggal mulai pelaksanaan konstruksi kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disampaikan sebelum pelaksanaan konstruksi dimulai.

### **Paragraf 4 Pengawasan Konstruksi**

#### **Pasal 149**

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 146 ayat (1) huruf c 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.

### **Bagian Ketiga Pemanfaatan**

#### **Paragraf 1 Umum**

#### **Pasal 150**

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1) huruf b 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

#### Paragraf 2

#### Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

#### Pasal 151

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung dapat menunjuk Penyedia Jasa untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 150 ayat (3).
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. umur bangunan;
  - b. penyusutan;
  - c. kerusakan bangunan; dan/atau
  - d. peningkatan komponen bangunan.

#### Paragraf 3

#### Pengawasan Bangunan Gedung

#### pada Masa Pemanfaatan

#### Pasal 152

- (1) Pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah 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 peraturan perundang-undangan.

#### **Bagian Keempat Pembongkaran**

##### **Paragraf 1 Umum**

##### **Pasal 153**

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 145 ayat (1) huruf c 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 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 sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

##### **Paragraf 2 Pelaksanaan Pembongkaran**

##### **Pasal 154**

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 dimulai setelah Pemilik memperoleh surat persetujuan Pembongkaran.
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Pemilik dan Pemerintah Pusat dan/atau 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 (1) Dinas Teknis melaksanakan inspeksi.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pemerintah Daerah 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.

## **BAB V INFRASTRUKTUR BANGUNAN GEDUNG YANG MUDAH DIAKSES OLEH PENYANDANG DISABILITAS**

### **Pasal 155**

Pemerintah Daerah wajib menjamin ketersediaan infrastruktur sarana dan prasarana Bangunan Gedung di Daerah yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas.

### **Pasal 156**

- (1) Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 155 memiliki fungsi:
- a. hunian;
  - b. keagamaan;
  - c. usaha;
  - d. sosial dan budaya;
  - e. olahraga; dan
  - f. khusus.
- (2) Bangunan gedung yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas dengan mempertimbangkan kebutuhan, fungsi, luas dan ketinggian Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam rangka menciptakan Bangunan Gedung dan lingkungan yang memenuhi persyaratan teknis fasilitasi dan aksesibilitas, digunakan prinsip penerapan sebagai berikut:
- a. setiap pembangunan Bangunan Gedung, tapak bangunan dan lingkungan di luar bangunan harus dilakukan secara terpadu;
  - b. setiap kegiatan pembangunan Bangunan Gedung, tapak bangunan dan lingkungan di luar bangunan harus memperhatikan semua persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan lingkungan meliputi:
    1. ukuran dasar ruang;
    2. jalur pedestrian;
    3. jalur pemandu;
    4. area parkir;
    5. pintu;
    6. ram;

7. lift;
8. lift tangga;
9. toilet;
10. pancuran;
11. wastafel;
12. telepon;
13. perlengkapan dan peralatan control;
14. perabot; dan
15. rambu dan marka.

#### Pasal 157

- (1) Pemerintah Daerah wajib mencantumkan ketersediaan fasilitas yang mudah diakses oleh Penyandang Disabilitas sebagai salah satu syarat dalam permohonan PBG.
- (2) Pemerintah Daerah wajib melakukan audit terhadap ketersediaan fasilitas aksesibilitas bagi Penyandang Disabilitas pada setiap Bangunan Gedung.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi terhadap ketersediaan fasilitas dan aksesibilitas untuk Penyandang Disabilitas merupakan syarat dalam penerbitan dan perpanjangan sertifikat laik fungsi Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung sudah memenuhi syarat audit sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pemerintah wajib menerbitkan sertifikat laik fungsi.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi fasilitas dan aksesibilitas bagi Penyandang Disabilitas dilaksanakan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bersertifikat.
- (6) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan dengan mengikutsertakan organisasi Penyandang Disabilitas dan/atau penyandang Disabilitas yang memiliki keahlian di bidang Bangunan Gedung.

### BAB VI BANGUNAN GEDUNG DENGAN NUANSA KEARIFAN LOKAL

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 158

Bangunan Gedung dengan nuansa kearifan lokal terdiri dari:

- a. Konstruksi Bangunan Panggung; dan
- b. Bangunan Gedung dengan Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional.

#### Bagian Kedua Konstruksi Bangunan Panggung

#### Pasal 159

- (1) Setiap bangunan wajib didirikan dengan konstruksi berupa Bangunan Panggung dan bangunan tertentu bercirikan khas Daerah budaya banjar, kecuali bangunan tertentu yang secara teknis tidak memungkinkan untuk dilaksanakan dengan sistem panggung.

- (2) Bentuk Bangunan Panggung dan bangunan tertentu bercirikan budaya banjar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa konstruksi beton atau konstruksi kayu.
- (3) Konstruksi Bangunan Panggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghilangkan fungsi resapan air dicantumkan dalam ketentuan PBG.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Tata Persyaratan teknis Bangunan Panggung diatur dengan Peraturan Wali Kota.

**Bagian Ketiga**  
**Bangunan Gedung dengan Penggunaan Ornamen**  
**Arsitektur Tradisional**

**Pasal 160**

- (1) Masyarakat, swasta atau pemerintah dapat menggunakan Ornamen Arsitektur Tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi, atau direnovasi.
- (2) Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan Ornamen Arsitektur Tradisional.
- (3) Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam Ornamen Arsitektur Tradisional berdasarkan budaya dan sistem nilai.
- (4) Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB VII**  
**PERAN SERTA MASYARAKAT**

**Bagian Kesatu**  
**Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban**

**Pasal 161**

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung 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 Bangunan Gedung, Masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA
- (5) Berdasarkan pemantauannya, Masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:

- a. indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
- b. Bangunan Gedung yang pembangunan, Pemanfaatan, Pelestarian dan/atau Pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

**Pasal 162**

Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 161 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada Masyarakat.

**Pasal 163**

- (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 164**

- (1) Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 163 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 dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

**Bagian Kedua**

**Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau  
Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis**

**Pasal 165**

- (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 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 166**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, 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.

**BAB VIII  
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN**

**Bagian Kesatu  
Pembinaan**

**Pasal 167**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Masyarakat dan Penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (3) Pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

**Bagian Kedua  
Pengawasan**

**Pasal 168**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang Bangunan Gedung dan upaya penegakan hukum.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan cara mengevaluasi penerapan norma, standar, prosedur dan kriteria Bangunan Gedung dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.
- (3) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Wali Kota.

**BAB IX  
PENDANAAN**

Pasal 169

Pendanaan pengawasan Bangunan Gedung yang diatur dalam Peraturan Daerah ini dibebankan pada anggaran pendapatan dan belanja daerah dan sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan dengan mempertimbangkan kapasitas fiskal Daerah.

**BAB X  
SANKSI ADMINISTRATIF**

Pasal 170

- (1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan Pasal 10 ayat (2), Pasal 14, Pasal 15 ayat (1), Pasal 16, Pasal 21 ayat (1), Pasal 86, dan Pasal 145, 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 dikeluarkan dari basis data TPA;
  - g. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - h. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
  - i. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - j. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
  - k. penghentian tugas sebagai Penilik; dan/atau
  - l. denda administratif.
- (3) Denda Administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf m merupakan penerimaan Daerah.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara penjatuhan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

**BAB XI  
PENYIDIKAN**

Pasal 171

- (1) Pejabat aparatur sipil negara tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah diberi wewenang khusus sebagai penyidik untuk melakukan penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dan ketentuan sebagaimana dimaksud dalam undang-undang hukum acara pidana.
- (2) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pejabat aparatur sipil negara tertentu di lingkungan Pemerintah Daerah yang diangkat oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan Perundang-undangan.
- (3) Wewenang penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah:
  - a. menerima, mencari, mengumpulkan dan meneliti keterangan atau laporan berkenaan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini agar keterangan atau laporan tersebut menjadi lengkap dan jelas;
  - b. meneliti, mencari dan mengumpulkan keterangan mengenai orang pribadi, atau badan tentang kebenaran perbuatan yang dilakukan sehubungan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
  - c. meminta keterangan dan bahan bukti dari orang pribadi atau badan sehubungan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
  - d. memeriksa buku-buku, catatan-catatan dan dokumen lain berkenaan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
  - e. melakukan penggeledahan untuk mendapatkan bahan bukti pembukuan, pencatatan dan dokumen lain serta melakukan penyitaan terhadap bahan bukti tersebut;
  - f. meminta keterangan tenaga ahli dalam rangka pelaksanaan tugas penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini;
  - g. menyuruh berhenti dan/atau melarang seseorang meninggalkan ruangan atau tempat pada saat pemeriksaan berlangsung dan memeriksa identitas orang dan/atau dokumen yang dibawa sebagaimana dimaksud dalam huruf c;
  - h. memotret seseorang yang berkaitan dengan pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah;
  - i. memanggil orang untuk didengar keterangannya dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
  - j. menghentikan penyidikan; dan
  - k. melakukan tindakan lain yang perlu untuk kelancaran penyidikan terhadap pelanggaran ketentuan dalam Peraturan Daerah ini menurut ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada penuntut umum melalui pejabat polisi negara Republik Indonesia, sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam undang-undang hukum acara pidana.

**BAB XII**  
**SANKSI PIDANA**

**Pasal 172**

- (1) Setiap Orang yang tidak mendirikan bangunan dengan konstruksi Bangunan Panggung, kecuali bangunan tertentu yang secara teknis tidak memungkinkan untuk dilaksanakan dengan sistem panggung, sebagaimana dimaksud dalam Pasal 159 ayat (1), dikenakan sanksi pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau pidana denda paling banyak Rp50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.
- (3) Denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penerimaan negara.

**BAB XIII  
KETENTUAN LAIN-LAIN**

**Pasal 173**

- (1) Pemerintah Daerah memberikan pelayanan PBG kepada setiap orang atau badan.
- (2) Atas pelayanan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipungut Retribusi PBG.
- (3) Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan retribusi atas penerbitan PBG atau sarana dan prasarana Bangunan Gedung.

**BAB XIV  
KETENTUAN PERALIHAN**

**Pasal 174**

Pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini maka:

- a. izin mendirikan bangunan yang telah dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah dinyatakan tetap berlaku sepanjang tidak ada perubahan fungsi dan bentuk bangunan; dan
- b. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Pasal 175**

Pada saat ketentuan Pasal 624 Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2023 tentang Kitab Undang-Undang Hukum Pidana (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 1, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6842) berlaku, maka:

- a. pidana kurungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 172 ayat (1) diganti dengan pidana denda paling banyak kategori II; dan
- b. pidana denda kategori II sebagaimana dimaksud pada huruf a, Rp10.000.000,00 (sepuluh juta rupiah).

**BAB XV  
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 176

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 14 Tahun 2009 tentang Bangunan Panggung (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 14); dan
- b. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 15 Tahun 2012 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2012 Nomor 15),

dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 177

Peraturan Wali Kota sebagai pelaksanaan Peraturan Daerah ini, ditetapkan paling lama 6 (enam) bulan terhitung sejak Peraturan Daerah ini berlaku.

Pasal 178

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Banjarmasin.

Ditetapkan di Banjarmasin  
pada tanggal 24 April 2024  
WALI KOTA BANJARMASIN,



IBNU SINA

Diundangkan di Banjarmasin  
pada tanggal 24 April 2024  
SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN,



IKHSAN BUDIMAN

LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARMASIN TAHUN 2024 NOMOR 1

NOMOR REGISTER PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN, PROVINSI  
KALIMANTAN SELATAN: ( 2-25 / 2024 )

**PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN  
NOMOR 1 TAHUN 2024  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG**

**I. UMUM**

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Bangunan Gedung juga merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi standar teknis Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau klas bangunan.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif, dan bersinergi tidak hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya.

Terkait penerapan sanksi administratif dan sanksi pidana perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Karena Peraturan Daerah ini sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan sehingga perlu dibentuk dalam rangka memberikan kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam wilayah Kota Banjarmasin.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

#### Huruf a

Yang dimaksud dengan "Asas kemanfaatan" adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar Bangunan Gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

#### Huruf b

Yang dimaksud dengan "Asas keselamatan" adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan 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.

#### Huruf c

Yang dimaksud dengan "Asas keseimbangan" adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan Bangunan Gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar Bangunan Gedung.

#### Huruf d

Yang dimaksud dengan "Asas keserasian" adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

Cukup jelas.

### Pasal 6

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

##### Huruf a

Yang dimaksud dengan "fungsi hunian" meliputi:

- 1) rumah tinggal tunggal;
- 2) rumah tinggal deret;
- 3) rumah tinggal susun.

##### Huruf b

Yang dimaksud dengan "fungsi keagamaan" meliputi:

- 1) bangunan masjid termasuk mushola;

- 2) bangunan gereja termasuk kapel;
- 3) bangunan pura;
- 4) bangunan vihara;
- 5) bangunan kelenteng; dan
- 6) bangunan peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.

**Huruf c**

Yang dimaksud dengan "fungsi usaha" meliputi:

- 1) Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- 2) Bangunan Gedung perdagangan seperti warung, toko, pasar dan mall;
- 3) Bangunan gedung perindustrian seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- 4) untuk Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
- 5) bangunan gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel dan kondotel;
- 6) bangunan gedung wisata dan rekreasi seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
- 7) bangunan gedung terminal seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara dan pelabuhan laut;
- 8) bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan gedung parkir.

**Huruf d**

Yang dimaksud dengan "fungsi sosial dan budaya" meliputi:

- 1) Bangunan Gedung pendidikan termasuk sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, perguruan tinggi, dan sekolah terpadu;
- 2) Bangunan Gedung kebudayaan termasuk museum, gedung pameran, dan gedung kesenian;
- 3) Bangunan Gedung kesehatan termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter bersama, rumah sakit dan laboratorium; dan
- 4) Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.

**Huruf e**

Yang dimaksud dengan "fungsi khusus" meliputi:

- 1) mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan menteri terkait tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional;

- 2) sebagai bangunan instalasi pertahanan misalnya kubu-kubu dan atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi;
- 3) sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Huruf a

Angka 1

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung sederhana" adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya.

Angka 2

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung tidak sederhana" adalah Bangunan Gedung dengan karakter, kompleksitas dan teknologi tidak sederhana.

Angka 3

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung khusus" adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

Huruf b

Angka 1

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung permanen" adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.

Angka 2

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung nonpermanen" adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.

Huruf c

Angka 1

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi" adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan digunakan yang mudah terbakarnya tinggi.

**Angka 2**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran sedang" adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan yang mudah terbakarnya sedang.

**Angka 3**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah" adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan yang mudah terbakarnya rendah.

**Huruf d**

Cukup jelas.

**Huruf e**

**Angka 1**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung super tinggi" adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 100 (seratus) lantai.

**Angka 2**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung pencakar langit" adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40 (empat puluh) 100 (seratus) lantai.

**Angka 3**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung bertingkat tinggi" adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.

**Angka 4**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung bertingkat sedang" adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai.

**Angka 5**

Yang dimaksud dengan "Bangunan Gedung bertingkat rendah" adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai.

**Huruf f**

Cukup jelas

**Huruf g**

**Angka 1**

Yang dimaksud dengan "klas 1" adalah Bangunan Hunian Biasa yang satu atau lebih bangunan yang merupakan:

- a) klas 1a yaitu bangunan hunian tunggal berupa:
  - 1) satu rumah tunggal; atau
  - 2) satu atau lebih bangunan hunian gandeng, yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit *town house*, villa.
- b) klas 1b yaitu rumah asrama/kost, rumah tamu, hotel, atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300 m<sup>2</sup> dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di bawah bangunan hunian lain atau bangunan klas lain selain tempat garasi pribadi.

**Angka 2**

Yang dimaksud dengan "klas 2" adalah Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.

**Angka 3**

Yang dimaksud dengan "klas 3" adalah Bangunan hunian di luar bangunan klas 1 atau 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:

- a) rumah asrama, rumah tamu, losmen; atau
- b) bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel; atau
- c) bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah; atau
- d) panti untuk orang berumur, cacat, atau anak-anak; atau
- e) bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.

**Angka 4**

Yang dimaksud dengan "klas 4" adalah bangunan hunian campuran berupa tempat tinggal yang berada di dalam suatu bangunan klas 5, 6, 7, 8, atau 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut.

**Angka 5**

Yang dimaksud dengan "klas 5" adalah bangunan kantor berupa bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial, di luar bangunan klas 6, 7, 8, atau 9.

**Angka 6**

Yang dimaksud dengan "klas 6" adalah bangunan perdagangan berupa bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat

penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat, termasuk:

- a) ruang makan, kafe, restoran; atau
- b) ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel; atau
- c) tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum; atau
- d) pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau bengkel.

**Angka 7**

Yang dimaksud dengan "klas 7" adalah bangunan penyimpanan gudang berupa bangunan gedung yang dipergunakan penyimpanan, termasuk:

- a) tempat parkir umum; atau
- b) gudang, atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.

**Angka 8**

Yang dimaksud dengan "klas 8" adalah bangunan laboratorium/industri/pabrik berupa bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, *finishing*, atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan.

**Angka 9**

Yang dimaksud dengan "klas 9" adalah bangunan umum berupa bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:

- a) bangunan perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium
- b) Klas 9b: bangunan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dari bangunan yang merupakan klas lain.

**Angka 10**

Yang dimaksud dengan "klas 10" adalah bangunan atau struktur yang bukan hunian:

- a) Klas 10a: bangunan bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, *carport*, atau sejenisnya;
- b) Klas 10b: struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Yang dimaksud dengan "perubahan fungsi" termasuk perubahan sub fungsi.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "aspek daya dukung lingkungan" adalah kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume persampahan dan limbah yang ditimbulkan, serta beban transportasi.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "aspek keseimbangan lingkungan" adalah terkait pemenuhan proporsi ruang terbuka terhadap ruang terbangun dalam lingkup kawasan.

**Huruf c**

Yang dimaksud dengan "aspek keselamatan lingkungan" adalah terkait kemudahan akses bagi pemadam kebakaran dan akses terhadap evakuasi pada saat terjadi bencana.

**Huruf d**

Yang dimaksud dengan "aspek keserasian lingkungan" adalah terkait perwujudan wajah kota yang diharapkan.

**Huruf e**

Yang dimaksud dengan "aspek perkembangan kawasan" adalah terkait kebijakan pada kawasan yang didorong atau dibatasi pengembangannya.

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

**Pasal 25**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan "jarak bebas Bangunan Gedung" adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan gedung dalam satu persil yang tidak boleh dibangun.

**Huruf a**

Yang dimaksud dengan "GSB" merupakan garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas as jalan, tepi sungai, tepi danau, tepi pantai, as jalan kereta api, dan/atau as jaringan listrik tegangan tinggi.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "Jarak bangunan dengan batas persil" adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung dengan batas persil.

**Huruf c**

Yang dimaksud dengan "jarak antar Bangunan Gedung" adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung dengan bidang terluar massa Bangunan Gedung lain dalam satu persil.

**Ayat (2)**

Cukup jelas.

**Pasal 26**

Cukup jelas.

**Pasal 27**

Cukup jelas.

**Pasal 28**

Cukup jelas.

**Pasal 29**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Yang dimaksud dengan "kuat" adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur Bangunan Gedung sangat kecil, yang kerusakan

strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan "stabil" adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang tidak mudah terguling, miring, atau tergeser selama umur bangunan yang direncanakan.

Yang dimaksud dengan "ketentuan kelayanan" adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi Pengguna.

Yang dimaksud dengan "keawetan" adalah umur struktur yang panjang (*lifetime*) sesuai dengan rencana, tidak mudah rusak, aus, lelah (*fatigue*) dalam memikul beban.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "beban" meliputi:

- a. beban muatan tetap yaitu beban muatan mati atau berat sendiri Bangunan Gedung dan beban muatan hidup yang timbul akibat fungsi Bangunan Gedung; dan
- b. beban muatan sementara yaitu selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "konstruksi beton" terdiri dari konvensional dan pracetak. Pracetak terdiri dari prategang dan bukan prategang.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

**Pasal 33**

**Ayat (1)**

**Huruf a**

Yang dimaksud dengan "sistem proteksi petir eksternal" adalah sistem proteksi terhadap sambaran langsung.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "sistem proteksi petir internal" adalah sistem proteksi terhadap sambaran petir secara tidak langsung, misalnya imbas melalui grounding listrik, menyambar jaringan listrik sehingga jaringan listrik bertegangan petir.

**Ayat (2)**

Cukup jelas.

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

**Pasal 34**

Cukup jelas.

**Pasal 35**

Cukup jelas.

**Pasal 36**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Cukup jelas.

**Ayat (3)**

**Huruf a**

Yang dimaksud dengan "ventilasi alami" merupakan bentuk pertukaran udara secara alamiah tanpa bantuan alat.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "ventilasi mekanis" merupakan bentuk pertukaran udara dengan bantuan alat.

**Ayat (4)**

Cukup jelas.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Pasal 37**

Cukup jelas.

**Pasal 38**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

**Huruf a**

Cukup jelas.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "air limbah" terdiri atas limbah domestik, limbah industri, dan limbah B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun).

**Huruf c**

Cukup jelas.

- Ayat (3)  
Cukup jelas.  
Ayat (4)  
Cukup jelas.

**Pasal 39**

- Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.  
Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "sampah rumah tangga" berasal dari kegiatan sehari-hari dalam rumah tangga, tidak termasuk tinja dan sampah spesifik.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "sampah sejenis sampah rumah tangga" berasal dari kawasan komersial, kawasan industri, kawasan khusus, fasilitas sosial, fasilitas umum, dan/atau fasilitas lainnya.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "sampah spesifik" meliputi:

- 1) sampah yang mengandung bahan berbahaya dan beracun;
- 2) sampah yang mengandung limbah bahan berbahaya dan beracun;
- 3) sampah yang timbul akibat bencana;
- 4) puing bongkaran bangunan;
- 5) sampah yang secara teknologi belum dapat diolah; dan/atau
- 6) sampah yang timbul secara tidak periodik.

**Pasal 40**

- Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Ayat (2)  
Cukup jelas.  
Ayat (3)  
Cukup jelas.  
Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "bahan bangunan lokal" yaitu berasal dari lokasi bangunan didirikan dengan mempertimbangkan proses produksi, distribusi, dan pemanfaatan yang tidak merusak atau mengganggu lingkungan hidup.

**Pasal 41**

Cukup jelas.

**Pasal 42**

Cukup jelas.

**Pasal 43**

Cukup jelas.

**Pasal 44**

Cukup jelas.

**Pasal 45**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Cukup jelas.

**Ayat (3)**

**Huruf a**

Yang dimaksud dengan "getaran" dapat berupa getaran tetap maupun getaran tidak tetap. Getaran tetap berasal dari sumber getar tetap seperti: genset, AHU, mesin lift. Getaran tidak tetap dapat berupa getaran kejut, getaran mekanik atau seismik. Getaran tidak tetap berasal dari sumber seperti: kereta api, gempa, pesawat terbang, kegiatan konstruksi.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "kebisingan" adalah sumber suara mengganggu berupa dengung, gema, atau gaung/pantulan suara yang tidak teratur.

**Ayat (4)**

Cukup jelas.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Pasal 46**

Cukup jelas.

**Pasal 47**

Cukup jelas.

**Pasal 48**

Cukup jelas.

**Pasal 49**

Cukup jelas.

**Pasal 50**

Cukup jelas.

**Pasal 51**

Cukup jelas.

**Pasal 52**

Cukup jelas.

**Pasal 53**

Cukup jelas.

**Pasal 54**

Cukup jelas.

**Pasal 55**

Cukup jelas.

**Pasal 56**

Cukup jelas.

**Pasal 57**

Cukup jelas.

**Pasal 58**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan "pemeliharaan Bangunan Gedung" adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar Bangunan Gedung selalu laik fungsi (*preventivemaintenance*).

Yang dimaksud dengan "perawatan Bangunan Gedung" adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi (*curativemaintenance*).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "penyusutan" merupakan nilai penurunan atau depresiasi Bangunan Gedung yang dihitung secara sama besar setiap tahunnya selama jangka waktu umur bangunan. Penyusutan Bangunan Gedung ditetapkan sebesar:

- 1) 2% (dua persen) per tahun untuk bangunan permanen;
- 2) 4% (empat persen) per tahun untuk bangunan semi permanen; atau
- 3) 10% (sepuluh persen) per tahun untuk bangunan konstruksi darurat, dengan nilai sisa (*salvage value*) paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen).

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "peningkatan komponen bangunan" antara lain:

- 1) peningkatan mutu; dan
- 2) peningkatan kelengkapan dan peralatan; dalam rangka pemenuhan Standar Teknis.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "kerusakan ringan" adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding pengisi. Perawatan untuk tingkat kerusakan Ringan, biayanya maksimum adalah sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari harga satuan tertinggi pembangunan Bangunan Gedung baru yang berlaku, untuk tipe/klas dan lokasi yang sama.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "kerusakan sedang" adalah kerusakan pada sebagian komponen non-struktural, dan atau komponen struktural seperti struktur atap, lantai, dan lain-lain.

**Huruf c**

Yang dimaksud dengan "kerusakan berat" adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan, baik struktural maupun non-struktural yang apabila setelah diperbaiki masih dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya.

**Ayat (5)**

**Huruf a**

Yang dimaksud dengan "rehabilitasi" adalah memperbaiki bangunan yang telah rusak sebagian dengan maksud menggunakan sesuai dengan fungsi tertentu yang tetap, baik arsitektur maupun struktur Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedang utilitas dapat berubah.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "renovasi" adalah memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan sesuai fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah, baik arsitektur, struktur maupun utilitas bangunannya.

**Huruf c**

Yang dimaksud dengan "restorasi" adalah 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.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Pasal 61**

Cukup jelas.

**Pasal 62**

Cukup jelas.

**Pasal 63**

Cukup jelas.

**Pasal 64**

**Ayat (1)**

Yang dimaksud dengan "rentang waktu tertentu" adalah dilakukan setiap hari, setiap minggu, setiap bulan, setiap tiga

bulanan, setiap enam bulanan, setiap tahun, dan dimungkinkan pula diperiksa untuk jadwal waktu yang lebih panjang sesuai dengan jenis elemennya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “peninjauan Bangunan Gedung” adalah peninjauan yang dilakukan terhadap pemanfaatan bangunan termasuk peninjauan tapak bangunan, bagian irisan bangunan dengan bangunan sekitar, jalur pejalan kaki, dan jalan raya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 67

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “limbah Pemanfaatan Bangunan Gedung” adalah jenis limbah yang ada di Bangunan Gedung antara lain:

1. limbah B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun);
2. material yang dapat mencemari udara; dan
3. material yang dapat mengontaminasi tanah.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g  
Cukup jelas.

Huruf h  
Cukup jelas.

Huruf i  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

**Pasal 68**

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Elemen struktur Bangunan Gedung khusus paling sedikit meliputi:  
a. pracetak;  
b. prategang;  
c. struktur statis tertentu (kantilever, hinged/pin jointed trusses);  
d. struktur komposit dan baja;  
e. cladding wall;  
f. struktur gantung;  
g. fasilitas penampung minyak;  
h. struktur pada perairan;  
i. struktur pada bawah tanah; dan  
j. struktur pendukung tahanan atau pada lembah.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Peralatan transportasi dalam gedung meliputi vertikal dan horizontal.

Huruf d

Peralatan proteksi kebakaran dapat berupa antara lain sprinkler, hidran, dan pompa kebakaran.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (7)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "peralatan catu daya" antara lain trafo, genset.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Yang dimaksud dengan "penginderaan dini" adalah peringatan yang fungsinya seperti alarm.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan "jaringan publik" merupakan pelayanan dari kementerian/lembaga atau perusahaan yang paling sedikit meliputi:

a. listrik;

b. air bersih;

c. gas;

d. telekomunikasi;

e. drainase dan drainase kota; dan

f. jalur transportasi.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "jaringan air bersih sementara" adalah jaringan air bersih yang harus terhubung guna menyiram puing beton agar tidak terjadi polusi udara.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "jaringan telekomunikasi" adalah jaringan telekomunikasi yang tidak diputus agar menjaga keamanan dan komunikasi antara lokasi Pembongkaran dengan lingkungan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

- Ayat (4)  
Cukup jelas.
- Ayat (5)  
Cukup jelas.
- Ayat (6)  
Cukup jelas.
- Ayat (7)  
Cukup jelas.
- Ayat (8)  
Cukup jelas.
- Ayat (9)  
Cukup jelas.
- Pasal 71  
Cukup jelas.
- Pasal 72  
Cukup jelas.
- Pasal 73  
Cukup jelas.
- Pasal 74  
Cukup jelas.
- Pasal 75  
Cukup jelas.
- Pasal 76  
Cukup jelas.
- Pasal 77  
Ayat (1)  
Huruf a  
Cukup jelas.
- Huruf b  
Yang dimaksud dengan "nilai penting BGCG" merupakan persyaratan nilai penting BGCB 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.
- Ayat (2)  
Cukup jelas.
- Ayat (3)  
Cukup jelas.
- Ayat (4)  
Huruf a  
Cukup jelas.
- Huruf b  
Cukup jelas.
- Huruf c  
Yang dimaksud dengan "utilitas" meliputi mekanikal, elektrik, dan perpipaan (plumbing).
- Huruf d  
Cukup jelas.
- Huruf e  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 78

Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Cukup jelas.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Ayat (6)  
Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Yang dimaksud dengan "utilitas" meliputi mekanikal,  
elektrikal, dan perpipaan (plumbing).

Huruf d  
Cukup jelas.

Ayat (7)  
Cukup jelas.

Pasal 79  
Cukup jelas.

Pasal 80  
Cukup jelas.

Pasal 81  
Cukup jelas.

Pasal 82  
Cukup jelas.

Pasal 83  
Cukup jelas.

Pasal 84  
Cukup jelas.

Pasal 85  
Cukup jelas.

Pasal 86  
Ayat (1)  
Huruf a  
Cukup jelas.  
Huruf b  
Cukup jelas.  
Huruf c  
Yang dimaksud dengan "utilitas" meliputi mekanikal,  
elektrikal, dan perpipaan (plumbing).  
Huruf d  
Cukup jelas.  
Huruf e  
Cukup jelas.

**Huruf f**

Yang dimaksud dengan "pekerjaan khusus lainnya" adalah Pekerjaan yang diluar dari huruf a sampai dengan huruf e yang masih merupakan bagian pekerjaan dari fungsi BGCD.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas,.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Ayat (1)

Jenis BGFK antara lain:

- a. reaktor nuklir;
- b. instalasi peluru kendali sebagai kubu/pangkalan pertahanan;
- c. pangkalan laut dan udara sebagai instalasi pertahanan;
- d. laboratorium forensik; dan/atau
- e. depo amunisi sebagai instalasi pertahanan atau instalasi keamanan

Standar keamanan (*security*) adalah persyaratan yang diperlukan untuk melindungi kegiatan terhadap

kemungkinan gangguan atau ancaman kerusakan dan perusakannya dari dalam atau dari luar yang mengganggu berjalannya kegiatan dengan menggunakan sistem pendeteksi (*detection*), penghalang (*delay*), dan tindakan (*response*) terhadap gangguan sesuai dengan standar yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud dengan "perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi" adalah perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi yang dilengkapi dengan spesifikasi teknis.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "dokumen rencana utilitas" adalah dokumen rencana utilitas yang meliputi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (plumbing).

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Yang dimaksud dengan "gambar rencana basemen dan detailnya" adalah gambar rencana basemen dan detailnya apabila diperlukan.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud "rekomendasi dan kriteria teknis" memuat:

1) pemilihan tapak;

- 2) pemilihan objek Bangunan Gedung yang akan ditetapkan sebagai BGH;
- 3) penetapan tingkat pencapaian kinerja BGH sesuai dengan kebutuhan;
- 4) penetapan metode penyelenggaraan proyek BGH; dan
- 5) pengkajian kelayakan BGH.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud "penentuan target kinerja" dilakukan dengan:

- a. memperkirakan target kinerja berdasarkan nilai rata-rata kinerja Bangunan Gedung sejenis pada umumnya di kawasan yang direncanakan; dan
- b. menentukan asumsi kinerja BGH yang diinginkan sesuai dengan ketentuan yang ditetapkan oleh pemerintah daerah atau dapat ditetapkan paling sedikit 25% (dua puluh lima persen) untuk konservasi energi dan 10% (sepuluh persen) untuk konservasi air di atas kinerja Bangunan Gedung sejenis pada umumnya di kawasan yang belum ditentukan target capaian kerjanya.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Termasuk dokumentasi pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH:

- a. kebijakan Pelestarian lingkungan;
- b. inovasi dalam Pemeliharaan dan perawatan BGH;
- c. evaluasi energi, air, pencahayaan, suhu, kualitas udara, keamanan, aksesibilitas, dan kesesuaian dengan fungsi Bangunan Gedung masa pemanfaatan BGH;
- d. tindak lanjut hasil evaluasi; dan
- e. panduan penggunaan BGH untuk pengguna/penghuni.

Huruf b

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Huruf k

Cukup jelas.

Huruf l

Yang dimaksud dengan "keahlian lainnya" adalah Keahlian yang diluar Huruf a sampai k yang masih merupakan bagian dari pekerjaan TPA.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.  
Pasal 135  
Cukup jelas.  
Pasal 136  
Cukup jelas.  
Pasal 137  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan "Pemerintah Daerah" merupakan dinas teknis yang membidangi Bangunan Gedung.  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Ayat (3)  
Cukup jelas.  
Ayat (4)  
Cukup jelas.  
Ayat (5)  
Cukup jelas.  
Ayat (6)  
Cukup jelas.  
Ayat (7)  
Cukup jelas.  
Ayat (8)  
Cukup jelas.  
Ayat (9)  
Cukup jelas.  
Ayat (10)  
Cukup jelas.  
Ayat (11)  
Cukup jelas.  
Ayat (12)  
Cukup jelas.  
Pasal 138  
Cukup jelas.  
Pasal 139  
Ayat (1)  
Cukup jelas  
Ayat (2)  
Cukup jelas  
Beban tugas TPA diperkirakan berdasarkan perkiraan jumlah permohonan PBG dan RTB yang masuk, kompetensi profesi ahli yang dibutuhkan, ketersediaan profesi ahli di wilayah Pemerintah Daerah tersebut.  
Ayat (3)  
Cukup jelas  
Ayat (4)  
Cukup jelas  
Ayat (5)  
Cukup jelas  
Ayat (6)  
Cukup jelas  
Ayat (1)  
Cukup jelas.  
Pasal 140  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Beban tugas TPT diperkirakan berdasarkan perkiraan jumlah permohonan PBG dan RTB yang masuk, kompetensi profesi ahli yang dibutuhkan, ketersediaan profesi ahli di wilayah Pemerintah Daerah tersebut.

**Ayat (3)**

Cukup jelas.

**Ayat (4)**

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

RTB untuk rumah dituangkan dalam bentuk form yang akan disediakan oleh Pemerintah Daerah.

**Ayat (5)**

Cukup jelas.

**Ayat (6)**

Cukup jelas.

**Ayat (7)**

Cukup jelas.

**Pasal 141**

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "pendokumentasian pelaksanaan tugas TPA, TPT dan Penilik" dapat berupa berita acara.

Huruf e

Yang dimaksud dengan "tata surat menyurat dan administrasi lainnya" meliputi semua dokumen yang dihasilkan dalam pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

**Pasal 142**

Cukup jelas.

**Pasal 143**

Cukup jelas.

**Pasal 144**

**Ayat (1)**

Cukup jelas.

**Ayat (2)**

Huruf a

Yang dimaksud dengan "pelaksanaan operasional Bangunan Gedung" dengan cara:

- 1) menerapkan sistem pengarsipan yang teratur untuk seluruh dokumen, surat-surat, buku-buku manual pengoperasian, Pemeliharaan dan perawatan, serta laporan-laporan yang ada;

- 2) mengevaluasi penggunaan bahan dan energi serta biaya operasional;
- 3) menyusun dan menyajikan laporan operasional sesuai dengan tata laksana baku (*standard operation procedure*);
- 4) menyusun rencana anggaran kebersihan;
- 5) menyusun rencana kerja dan anggaran operasional untuk periode tertentu;
- 6) meneliti laporan dan usulan yang disampaikan oleh pemilik dan/atau pengguna;
- 7) merumuskan, mengevaluasi dan memberikan rekomendasi serta mengawasi proses pengadaan barang dan jasa yang berkaitan dengan administrasi gedung;
- 8) menyusun dan melaporkan penggunaan dana operasional; dan
- 9) memeriksa pembelian, pengadaan barang/jasa serta pengeluaran anggaran sesuai wewenang yang ditetapkan.

**Huruf b**

Yang dimaksud dengan "Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung" dengan cara:

- 1) memeriksa dan memantau pengoperasian peralatan mekanikal dan elektrik secara rutin;
- 2) mengadakan inspeksi langsung secara periodik keseluruhan ruangan/bangunan untuk memeriksa kondisi mesin, peralatan/perlengkapan bangunan dan instalasi serta utilitas bangunan;
- 3) melaksanakan Pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan peralatan/perlengkapan gedung, instalasi dan utilitas bangunan;
- 4) memantau hasil pekerjaan penyedia jasa (kontraktor) mekanikal dan elektrik secara rutin;
- 5) memeriksa kebersihan secara rutin;
- 6) mengendalikan penggunaan bahan dan peralatan pembersih;
- 7) mengatur dan mengawasi pelaksanaan kebersihan; dan
- 8) mengatur jadwal kerja Pemeliharaan harian, mingguan dan bulanan.

**Huruf c**

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud "mempunyai kompetensi" adalah perorangnya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

- Pasal 148  
Cukup jelas.
- Pasal 159  
Cukup jelas.
- Pasal 150  
Cukup jelas.
- Pasal 151  
Cukup jelas.
- Pasal 152  
Cukup jelas.
- Pasal 153  
Cukup jelas.
- Pasal 154  
Cukup jelas.
- Pasal 155  
Cukup jelas.
- Pasal 156  
Cukup jelas.
- Pasal 157  
Cukup jelas.
- Pasal 158  
Cukup jelas.
- Pasal 159  
Cukup jelas.
- Pasal 160  
Cukup jelas.
- Pasal 161  
Cukup jelas.
- Pasal 162  
Cukup jelas.
- Pasal 163  
Cukup jelas.
- Pasal 164  
Ayat (1)  
Yang dimaksud dengan "instansi yang berwenang" merupakan Dinas Teknis yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
- Ayat (2)  
Cukup jelas.
- Ayat (3)  
Cukup jelas.
- Pasal 165  
Cukup jelas.
- Pasal 166  
Cukup jelas.
- Pasal 167  
Cukup jelas.
- Pasal 168  
Cukup jelas.
- Pasal 169  
Yang dimaksud "sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan" adalah anggaran pendapatan dan belanja negara.

- Pasal 170  
Cukup jelas.  
Pasal 171  
Cukup jelas.  
Pasal 172  
Cukup jelas.  
Pasal 173  
Cukup jelas.  
Pasal 174  
Cukup jelas.  
Pasal 175  
Cukup jelas.  
Pasal 176  
Cukup jelas.  
Pasal 177  
Cukup jelas.  
Pasal 178  
Cukup jelas.

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARMASIN NOMOR 83**