



**WALI KOTA MADIUN**  
**PROVINSI JAWA TIMUR**  
**SALINAN**

**PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN**  
**NOMOR 5 TAHUN 2023**  
**TENTANG**  
**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**WALI KOTA MADIUN,**

- Menimbang** :
- a. bahwa bangunan gedung merupakan tempat yang menunjang kehidupan manusia untuk mewujudkan kesejahteraan masyarakat yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah dalam masyarakat yang maju dan berkeadilan sosial sesuai dengan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 dan Pancasila;
  - b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung untuk menjamin keselamatan, keamanan dan kenyamanan bagi penghuni dan lingkungannya;
  - c. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 34 Tahun 2018 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung dipandang sudah tidak sesuai lagi sehingga perlu diganti;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c 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 16 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kota Besar Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Timur, Djawa Tengah, Djawa Barat dan Dalam Daerah Istimewa Jogjakarta (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 45) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1954 tentang Pengubahan Undang-Undang NR 16 dan 17 Tahun 1950 (Republik Indonesia Dahulu) tentang Pembentukan Kota-Kota Besar dan Kota-Kota Kecil Di Jawa (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1954 Nomor 40, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 551);
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);
4. 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);

5. 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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
6. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6018);
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2022 tentang Hubungan Keuangan antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6757);
8. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2023 tentang Pengembangan dan Penguatan Sektor Keuangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 4, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6845);
9. 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. Peraturan Pemerintah Nomor 49 Tahun 1982 tentang Perubahan Batas Wilayah Kotamadya Daerah Tingkat II Madiun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1982 Nomor 76, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3244);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang 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);
13. 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);
14. 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 2019 Nomor 157);
15. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 290);
16. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 311);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 20 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung Fungsi Khusus (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 312);

18. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 313);
19. Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 6 Tahun 2017 tentang Pedoman Pembentukan Produk Hukum Daerah (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2017 Nomor 6/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 40);

## **BAB I**

### **KETENTUAN UMUM**

#### **Pasal 1**

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Madiun.
2. 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.
3. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kota Madiun.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Kota Madiun.
5. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung.
6. Aparatur Sipil Negara yang selanjutnya disingkat ASN adalah profesi bagi pegawai negeri sipil dan pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja yang bekerja pada instansi pemerintah.
7. 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.

8. 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.
9. 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.
10. 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 bangunan gedung hijau sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
11. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
12. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah pada lokasi tertentu.
13. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan pemanfaatan ruang dengan rencana tata ruang.
14. 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.

15. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
16. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
17. 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.
18. 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.
19. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh pemerintah daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
20. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan bangunan gedung.
21. 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.
22. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.

23. 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.
24. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut 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.
25. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
26. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan persetujuan bangunan gedung, sertifikat laik fungsi bangunan gedung, surat bukti kepemilikan bangunan gedung, rencana teknis pembongkaran bangunan gedung dan pendataan bangunan gedung disertai dengan informasi terkait penyelenggaraan bangunan gedung.
27. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
28. 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.
29. Pemohon adalah pemilik bangunan gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan persetujuan bangunan gedung, sertifikat laik fungsi bangunan gedung, rencana teknis pembongkaran bangunan gedung, dan surat bukti kepemilikan bangunan gedung.

30. 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.
31. Konstruksi adalah rangkaian kegiatan untuk mewujudkan, memelihara, menghancurkan bangunan yang sebagian dan/atau seluruhnya menyatu dengan tanah atau tempat kedudukannya menyatu dengan tanah.
32. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi dan/atau pekerjaan konstruksi.
33. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah Pusat.
34. 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.
35. 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 rencana teknis pembongkaran 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) serta pemeriksaan dokumen permohonan sertifikat laik fungsi bangunan gedung perpanjangan.
36. 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.

37. Sekretariat Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, dan Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung untuk mengelola pelaksanaan tugas tim profesi ahli, tim penilai teknis, dan penilik bangunan gedung.
38. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi bangunan gedung.
39. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
40. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.
41. 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.

## **Pasal 2**

Penyelenggaraan Bangunan Gedung diselenggarakan berdasarkan asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;

- c. keseimbangan; serta
- d. keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

### **Pasal 3**

Tujuan pengaturan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk dapat:

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

### **Pasal 4**

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

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

## **BAB II**

### **FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Fungsi Bangunan Gedung**

### **Pasal 5**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.

- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. fungsi hunian yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia;
  - b. fungsi keagamaan yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah;
  - c. fungsi usaha yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya yaitu mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus yaitu mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

## **Pasal 6**

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.
- (2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

### **Pasal 7**

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang.

### **Bagian Kedua**

#### **Klasifikasi Bangunan Gedung**

### **Pasal 8**

- (1) Bangunan Gedung diklasifikasikan berdasarkan:
  - a. tingkat kompleksitas;
  - b. tingkat permanensi;
  - c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
  - d. lokasi;
  - e. ketinggian;
  - f. kepemilikan; dan
  - g. klas bangunan.
- (2) Tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi Bangunan Gedung:
  - a. sederhana;
  - b. tidak sederhana; dan
  - c. khusus.
- (3) Tingkat permanensi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi Bangunan Gedung:
  - a. permanen; dan
  - b. non-permanen.
- (4) Tingkat risiko bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran:
  - a. tinggi;

- b. sedang; dan
  - c. rendah.
- (5) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi Bangunan Gedung di lokasi:
- a. padat;
  - b. sedang; dan
  - c. renggang.
- (6) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi Bangunan Gedung bertingkat:
- a. tinggi;
  - b. sedang; dan
  - c. rendah.
- (7) Kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi Bangunan Gedung:
- a. milik Negara; dan
  - b. selain milik Negara.
- (8) Penentuan klas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
- a. klas 1;
  - b. klas 2;
  - c. klas 3;
  - d. klas 4;
  - e. klas 5;
  - f. klas 6;
  - g. klas 7;
  - h. klas 8;
  - i. klas 9; dan
  - j. klas 10.
- (9) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (10) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasikan secara terpisah.

### **Pasal 9**

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 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 10**

- (1) Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung.
- (2) Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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. standar penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
  - f. standar penyelenggaraan BGFK;
  - g. standar penyelenggaraan BGH;
  - h. standar penyelenggaraan BGN;
  - i. ketentuan dokumen; dan
  - j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (3) Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sesuai peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.

**Bagian Kedua**  
**Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan**  
**Gedung**  
**Paragraf 1**  
**Umum**  
**Pasal 11**

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a meliputi ketentuan:

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

**Paragraf 2**  
**Ketentuan Tata Bangunan**  
**Pasal 12**

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam  
Pasal 11 huruf a meliputi:
  - a. ketentuan arsitektur Bangunan Gedung; dan
  - b. ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. penampilan Bangunan Gedung;
  - b. tata ruang dalam;
  - c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
  - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

- (3) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. ketentuan peruntukan Bangunan Gedung; dan
  - b. ketentuan intensitas Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (5) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b merupakan pemenuhan terhadap:
  - a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
  - b. jarak bebas Bangunan Gedung.
- (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan setelah mempertimbangkan pendapat publik.
- (7) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dimuat dalam KRK/KKPR.
- (8) KRK/KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (7) didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.
- (9) Pemerintah Daerah harus menyediakan KRK/KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (7) kepada masyarakat secara elektronik.

### **Paragraf 3**

#### **Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 13**

- (1) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b meliputi aspek:
  - a. keselamatan Bangunan Gedung;
  - b. kesehatan Bangunan Gedung;
  - c. kenyamanan Bangunan Gedung; dan
  - d. kemudahan Bangunan Gedung.

- (2) Ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi ketentuan:
- a. kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;
  - b. kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
  - c. kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.
- (3) 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.
- (4) Ketentuan aspek kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi ketentuan:
- a. kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung;
  - b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
  - c. kenyamanan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung; dan
  - d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.
- (5) Ketentuan kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi ketentuan:
- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan
  - b. kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung.

**Paragraf 4**  
**Ketentuan Bangunan Gedung di Atas dan/atau di dalam**  
**Tanah dan/atau Air dan/atau Prasarana atau Sarana**  
**Umum**  
**Pasal 14**

- (1) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf c dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung.
- (2) Selain mengikuti standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan:
  - a. lokasi penempatan Bangunan Gedung;
  - b. arsitektur Bangunan Gedung;
  - c. sarana keselamatan;
  - d. struktur Bangunan Gedung; dan
  - e. sanitasi dalam Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

**Paragraf 5**  
**Ketentuan Desain Prototipe/Purwarupa**  
**Pasal 15**

- (1) Desain prototipe/purwarupa dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.
- (2) Pemerintah Daerah dapat menyusun desain prototipe/purwarupa.
- (3) Dalam menyusun desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemerintah Daerah, atau masyarakat harus berdasarkan pada:
  - a. pemenuhan Standar Teknis;
  - b. pemenuhan ketentuan pokok tahan gempa;
  - c. pertimbangan kondisi geologis dan geografis;

- d. pertimbangan ketersediaan bahan bangunan;
  - e. pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan; dan
  - f. pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.
- (4) Desain prototipe/purwarupa yang disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam penggunaan desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik dapat melakukan penyesuaian, sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahan gempa.
- (6) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

### **Bagian Ketiga**

#### **Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi**

##### **Bangunan Gedung**

##### **Paragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 16**

- (1) Standar pelaksanaan dan pengawasan Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf b meliputi:
- a. pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung;
  - b. kegiatan pengawasan Konstruksi; dan
  - c. SMKK.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

##### **Paragraf 2**

##### **Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung**

##### **Pasal 17**

- (1) Pelaksanaan Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf a dilaksanakan oleh penyedia jasa pelaksanaan Konstruksi.

- (2) Pelaksanaan Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahap:
  - a. persiapan pekerjaan;
  - b. pelaksanaan pekerjaan;
  - c. pengujian; dan
  - d. penyerahan.
- (3) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan setelah seluruh dokumen dalam tahap persiapan pekerjaan disetujui oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (4) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
  - a. pekerjaan struktur bawah;
  - b. pekerjaan basemen;
  - c. pekerjaan struktur atas;
  - d. pekerjaan arsitektur; dan
  - e. pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (plumbing).
- (5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (6) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan di awal dan di akhir pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan.
- (7) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian pada tahap pengujian, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab melakukan penyesuaian hingga dinyatakan sesuai oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Tahap penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

**Paragraf 3**

**Kegiatan Pengawasan Konstruksi**

**Pasal 18**

- (1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) 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) Penyedia Jasa Pengawasan Konstruksi atau manajemen Konstruksi membuat laporan pengawasan Konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan Konstruksi.
- (4) Penyedia Jasa Pengawasan Konstruksi atau manajemen Konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.
- (5) 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 (5) dikeluarkan oleh Pengkaji Teknis berdasarkan hasil pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dari setiap penyedia jasa pengawasan konstruksi sesuai dengan lingkup pekerjaannya.

**Paragraf 4**

**SMKK**

**Pasal 19**

- (1) Pelaksanaan SMKK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf c harus diterapkan oleh setiap penggunaan jasa dan penyedia jasa.
- (2) Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan:
  - a. konsultasi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
  - b. konsultasi konstruksi pengawasan; dan
  - c. pekerjaan konstruksi.
- (3) SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (4) Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan:
  - a. keselamatan keteknikan konstruksi;
  - b. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - c. keselamatan publik; dan
  - d. keselamatan lingkungan.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melakukan:
  - a. identifikasi bahaya;
  - b. penilaian risiko dan pengendalian risiko atau peluang (*hazard identification risk assessment opportunity*) pekerjaan konstruksi; dan
  - c. sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan (*work breakdown structure*) .
- (6) Ketentuan mengenai SMKK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Keempat**  
**Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung**  
**Pasal 20**

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf c harus memenuhi standar Bangunan Gedung.
- (2) Standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung;  
dan
  - b. pemeriksaan Berkala.
- (3) Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya tetap laik fungsi.
- (4) Pemeliharaan dan perawatan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh pemilik atau pengelola Bangunan Gedung.
- (5) Pemilik gedung atau Pengelola Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (6) 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.
- (7) 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.

- (8) Pekerjaan Perawatan dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan bagian yang akan diubah atau diperbaiki meliputi:
  - a. rehabilitasi;
  - b. renovasi; dan
  - c. restorasi.
- (9) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola.
- (10) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk proses perpanjangan SLF.
- (11) Pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara rinci dan sistematis pada seluruh komponen Bangunan Gedung.
- (12) Ketentuan lebih lanjut mengenai Standar Pemanfaatan diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

#### **Bagian Kelima**

#### **Standar Pembongkaran Bangunan Gedung**

##### **Paragraf 1**

##### **Umum**

##### **Pasal 21**

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf d meliputi:

- a. peninjauan pembongkaran Bangunan Gedung;
- b. penetapan pembongkaran Bangunan Gedung;
- c. pelaksanaan pembongkaran Bangunan Gedung;
- d. pengawasan pembongkaran Bangunan Gedung; dan
- e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.

##### **Paragraf 2**

##### **Peninjauan Pembongkaran**

##### **Pasal 22**

- (1) Ketentuan peninjauan pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a 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 23**

- (1) Peninjauan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a dilakukan terhadap:
- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
  - b. material konstruksi;
  - c. limbah Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - d. area berbahaya;
  - e. bagian yang beririsan dengan lingkungan bangunan;
  - f. kondisi lingkungan;
  - g. kondisi prasarana atau sarana bangunan;
  - h. keamanan; dan
  - i. rencana area penimbunan limbah sementara.
- (2) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap limbah Pemanfaatan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan untuk menentukan jenis limbah yang ada di Bangunan Gedung dan di sekitar bangunan beserta lokasinya.
- (3) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap area berbahaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilakukan untuk menentukan tapak tidak aman atau lubang yang tertutup sehingga mempengaruhi rencana Pembongkaran.

- (4) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap bagian yang beririsan dengan lingkungan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dilakukan untuk menentukan letak komponen atau elemen yang beririsan dengan bangunan lain atau prasarana atau sarana termasuk utilitas bangunan yang terhubung dengan jaringan publik.
- (5) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap kondisi lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f dilakukan untuk identifikasi lingkungan sekitar Bangunan Gedung terhadap potensi polusi air, suara atau kebisingan, udara atau debu, pandangan, dan gangguan aktivitas.
- (6) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap kondisi keamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf h dilakukan untuk menentukan rekayasa lalu lintas, ketertiban lingkungan, dan Masyarakat sekitar dalam penetapan waktu pelaksanaan Pembongkaran.
- (7) Peninjauan Bangunan Gedung terhadap rencana area penimbunan limbah sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf i melihat potensi lokasi dalam hal terdapat limbah yang perlu diamankan pada saat Pembongkaran.

#### **Pasal 24**

- (1) Peninjauan struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 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 pen)rusunan RTB dapat memperhatikan efektivitas Pembongkarannya.

- (3) Dalam hal tidak ada detail struktur, digunakan gambar struktur terbangun (*as built drawing*) dan/atau rencana analisis struktur dapat digunakan dalam pengkajian teknis struktur Bangunan Gedung.

### **Pasal 25**

- (1) Peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
- a. komponen arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. komponen mekanikal Bangunan Gedung; dan
  - c. komponen elektrikal Bangunan Gedung.
- (2) Komponen arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 (*built in*); dan
  - g. unsur dekoratif.
- (3) Komponen mekanikal Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
- a. peralatan sanitasi, drainase, perpipaan (*plumbing*) 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.
- (4) 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 (*uninterrupted power supply*).

### **Paragraf 3**

#### **Penetapan Pembongkaran**

##### **Pasal 26**

- (1) Setelah dilakukan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a, pelaku perencanaan Pembongkaran melakukan penyusunan RTB.
- (2) Penyusunan RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pembuatan/penyusunan:
- (3) Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan berupa penetapan perintah Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.
- (4) Penetapan perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.

### **Paragraf 4**

#### **Pelaksanaan Pembongkaran**

##### **Pasal 27**

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf c dapat dilakukan oleh:
  - a. orang perorangan;

- b. penyedia jasa Pembongkaran;
  - c. aparat Pemerintah Daerah.
- (2) Sebelum memulai pelaksanaan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, Pemilik harus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menjaga atau menghentikan jaringan publik yang terhubung dengan Bangunan Gedung.
- (3) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pengelolaan risiko Pembongkaran;
  - b. persiapan Pembongkaran;
  - c. Pembongkaran struktur konvensional; dan
  - d. Pembongkaran Struktur Khusus.
- (4) Selama pelaksanaan Pembongkaran, fasilitas publik dapat tetap beroperasi untuk keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan.
- (5) 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.
- (6) Metode pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipitih berdasarkan kondisi lapangan, klasifikasi Bangunan Gedung, sistem struktur Bangunan Gedung, serta ketersediaan peralatan Pembongkaran dan Profesi Ahli yang kompeten.

- (7) Dalam pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung harus mengikuti RTB dengan mempertimbangkan keamanan keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (8) Dalam hal terjadi kondisi yang dapat membahayakan pekerja, seluruh aktivitas harus dihentikan hingga seluruh kondisi tersebut diperbaiki.

### **Paragraf 5**

### **Pengawasan Pembongkaran**

### **Pasal 28**

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran harus dilakukan pengawasan untuk menjamin tercapainya pekerjaan Pembongkaran dan memastikan pekerjaan Pembongkaran dilaksanakan dengan mengikuti persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (2) Kegiatan pengawasan Pembongkaran dilakukan mengikuti RTB yang ditetapkan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran.
- (3) Pengawasan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh:
  - a. penyedia jasa pengawas pembongkaran;
  - b. profesi ahli pembongkaran yang kompeten; dan/atau
  - c. Pemerintah Daerah.
- (4) 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.
- (5) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah tentang Pembongkaran Bangunan Gedung dan penetapan atau persetujuan Pemerintah Daerah.

- (6) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Penilik.

**Paragraf 6**

**Pasca Pembongkaran**

**Pasal 29**

- (1) Pasca pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf e dilakukan oleh Pemilik bangunan Gedung sesuai ketentuan.
- (2) Pemilik Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk penyedia jasa pelaksanaan pembongkaran sesuai ketentuan.
- (3) Pasca pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pengelolaan limbah material;
  - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
  - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran (*brown field*).

**Pasal 30**

Ketentuan lebih lanjut mengenai standar pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

**Bagian Keenam**

**Ketentuan Penyelenggaraan BGCB yang Dilestarikan**

**Paragraf 1**

**Umum**

**Pasal 31**

Standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf e terdiri atas:

- a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan; dan

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

## **Paragraf 2**

### **Penyelenggaraan BGCB yang Dilestarikan**

#### **Pasal 32**

- (1) Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 31 huruf a meliputi kegiatan:
  - a. persiapan;
  - b. perencanaan teknis;
  - c. pelaksanaan;
  - d. pemanfaatan; dan
  - e. Pembongkaran.
- (2) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan dilakukan sesuai dengan dokumen rencana teknis perlindungan dan/atau rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah, 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.
- (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.
- (6) Pengendalian pelaksanaan pelestarian BGCB dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah melalui PBG.

- (7) Pembongkaran BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi serta membahayakan Pengguna, masyarakat, dan lingkungan setelah mendapatkan persetujuan Pemerintah Daerah sesuai rencana teknis Pembongkaran yang telah mendapat pertimbangan TPA.

### **Paragraf 3**

### **Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif**

#### **Pasal 33**

- (1) Pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 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) merupakan imbalan berupa uang dan/atau bukan uang dari Pemerintah Daerah sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
- a. advokasi;
  - b. perbantuan; dan
  - c. bantuan lain bersifat nondana.
- (4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada BGCB yang dilestarikan dapat berupa pembatasan kegiatan pemanfaatan BGCB.

#### **Pasal 34**

Ketentuan lebih lanjut mengenai Standar Penyelenggaraan BGCB dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Ketujuh**  
**Ketentuan Penyelenggaraan BGFK**  
**Pasal 35**

- (1) Selain harus memenuhi ketentuan standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf a, BGFK juga harus memenuhi standar perencanaan dan perancangan teknis khusus serta standar keamanan (*security*) fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait.
- (2) Standar perencanaan dan perancangan teknis khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) Kriteria BGFK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) 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.
- (4) Jenis BGFK dikelompokkan berdasarkan pada kriteria sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar penyelenggaraan BGFK dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kedelapan**  
**Ketentuan Penyelenggaraan BGH**  
**Pasal 36**

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

**Pasal 37**

- (1) BGH harus memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) 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) Bangunan Gedung yang telah memenuhi Standar Teknis penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (1) diberikan sertifikat BGH.
- (5) Sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa sertifikat:
- a. Perencanaan teknis;
  - b. Pelaksanaan Konstruksi; atau
  - c. Pemanfaatan.
- (6) Kepala Dinas Teknis menerbitkan sertifikat BGH berdasarkan rekomendasi TPA.
- (7) Penerbitan Sertifikat BGH secara elektronik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan melalui SIMBG tanpa dipungut biaya.
- (8) Masa berlaku Sertifikat BGH sama dengan masa berlakunya SLF yaitu untuk 5 (lima) tahun.

### **Pasal 38**

- (1) Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemberian insentif BGH dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 39**

Ketentuan lebih lanjut mengenai Standar Teknis penyelenggaraan BGN diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

### **Bagian Kesembilan**

### **Ketentuan Penyelenggaraan BGN**

### **Pasal 40**

- (1) Penyelenggaraan BGN oleh organisasi Perangkat Daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyelenggaraan BGN meliputi tahap:
  - a. pembangunan;
  - b. pemanfaatan;
  - c. Pelestarian; dan
  - d. Pembongkaran.
- (3) Setiap pembangunan BGN yang dilaksanakan oleh organisasi perangkat daerah mendapat bantuan teknis dalam bentuk pengelolaan teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Selain mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap tahap Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.

### **Pasal 41**

- (1) Penyelenggaraan BGN dilaksanakan oleh organisasi Perangkat Daerah sebagai pengguna anggaran sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pengguna anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab untuk:
  - a. menyusun dokumen pendanaan pembangunan BGN; dan

- b. melaksanakan pembangunan, dan mengendalikan pembangunan.
- (3) Pengguna anggaran dapat melimpahkan pelaksanaan penyelenggaraan pembangunannya kepada Dinas Teknis sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kesepuluh**  
**Ketentuan Dokumen**  
**Pasal 42**

- (1) Standar Ketentuan Dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf i dilaksanakan terhadap dokumen.
- (2) 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.
- (3) Dalam hal BGCB dan BGFK, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB atau BGFK.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

**Bagian Kesebelas**  
**Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung**  
**Paragraf 1**  
**Umum**  
**Pasal 43**

- Pelaku penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:
- a. Pemilik;

- b. Penyedia Jasa Konstruksi;
- c. TPA;
- d. TPT;
- e. Penilik;
- f. Sekretariat;
- g. Pengelola Bangunan Gedung; dan
- h. Pengelola Teknis BGN.

## **Paragraf 2**

### **Penyedia Jasa Konstruksi**

#### **Pasal 44**

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 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 pen5rusunan 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 pekedaan 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 45**

- (1) Penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (7) berbentuk:
  - a. penyedia jasa orang perseorangan; atau

- b. penyedia jasa badan usaha, baik yang berbadan hukum, maupun yang tidak berbadan hukum.
- (2) Penyedia jasa orang perseorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya dapat menyelenggarakan jasa pengkajian teknis pada Bangunan Gedung:
    - a. berisiko kecil;
    - b. berteknologi sederhana; dan
    - c. berbiaya kecil.
  - (3) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki hubungan kerja dengan pemilik atau Pengguna berdasarkan kontrak kerja konstruksi.
  - (4) Dalam hal pengkajian teknis menggunakan tenaga penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengadaan jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung dilakukan melalui *e-purchasing*, pengadaan langsung, penunjukan langsung, atau seleksi.
  - (5) Dalam menjalankan penyelenggaraan bangunan, Pengkaji Teknis Bangunan Gedung mempunyai tanggung jawab atas hasil pengkajian teknis dalam suatu dokumen rekomendasi pengkajian teknis bangunan sesuai dengan kontrak kerja

#### **Pasal 46**

- (1) Pengkaji Teknis mempunyai tugas:
  - a. melakukan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan/atau
  - b. melakukan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan berkala Bangunan Gedung yang dilakukan oleh Pengkaji Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk:
  - a. memastikan keandalan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana; dan/atau

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

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

#### **Pasal 47**

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

#### **Paragraf 3**

#### **TPA**

#### **Pasal 48**

- (1) TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf c disusun dalam basis data yang disediakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Pemerintah Daerah memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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 (plumbing), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
  - f. BGCB;
  - g. BGH;
  - h. pertamanan atau lanskap;
  - i. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
  - j. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - k. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
  - l. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (5) TPA mempunyai tugas:
  - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
  - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (6) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (7) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK/KKPR.

- (8) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
- (9) Dalam hal sertifikasi BGH, TPA melakukan proses verifikasi daftar simak penilaian kinerja BGH beserta dokumen pembuktiannya dan menetapkan peringkat BGH berdasarkan hasil verifikasi penilaian kinerja.
- (10) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### **Paragraf 4**

#### **TPT**

#### **Pasal 49**

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf d meliputi:
  - a. pejabat struktural pada organisasi perangkat daerah yang membidangi urusan Bangunan Gedung;
  - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
  - c. pejabat struktural dari perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau
  - d. pejabat fungsional dari organisasi perangkat daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat struktural dan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat berasal dari organisasi perangkat daerah yang membidangi:
  - a. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - b. penataan ruang dan lingkungan;
  - c. kebakaran; dan/atau
  - b. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.
- (3) TPT mempunyai tugas:
  - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;

- b. memeriksa dokumen permohonan SLF baru dan perpanjangan;
  - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
  - d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.
- (4) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPT dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (5) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan:
- a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPT sesuai dengan bidang keahliannya; dan
  - b. pertanggungjawaban TPT sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

## **Paragraf 5**

### **Penilik**

### **Pasal 50**

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 huruf e ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai ASN.
- (3) Dalam hal jumlah pegawai ASN 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 penyerenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada masa:
  - a. konstruksi;
  - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
  - c. Pembongkaran.
- (7) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a, penilik melakukan inspeksi untuk mengawasi pelaksanaan PBG yang diterbitkan.
- (8) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:
  - a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
  - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG dan ketentuan SMKK pada tahap pekerjaan struktur bawah, pekerjaan basemen, pekerjaan struktur atas, dan pekerjaan mekanikal elektrikal;
  - c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG pada setiap tahapan pekerjaan pelaksanaan konstruksi;
  - d. meminta justifikasi teknis kepada Pemilik dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis (*detail engineering design*) dengan gambar rencana kerja (*shop drawing*) yang disebabkan oleh kondisi lapangan;
  - e. memberikan peringatan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dalam hal ditemukan ketidaksesuaian dengan dokumen PBG dan ketentuan manajemen keselamatan konstruksi;

- f. melaporkan hasil inspeksi kepada Pemerintah Daerah dan mengunggahnya kedalam SIMBG;
  - g. menyaksikan pelaksanaan pengujian (*commissioning test*);
  - h. membuat laporan hasil kesaksian pengujian (*commissioning test*) dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
  - i. mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (9) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b, Penilik melakukan inspeksi dalam rangka pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (10) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) meliputi:
- a. Penilik menerima surat penugasan dari 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 kedalam 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 (6) huruf c, Penilik melakukan inspeksi untuk Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (12) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (11) meliputi:
- a. Penilik menerima surat penugasan dari 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.

**Paragraf 6**

**Sekretariat**

**Pasal 51**

- (1) Sekretariat 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.
- (4) Bentuk dan besaran honorarium TPA, TPT, dan Penilik ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai ketentuan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut tentang bentuk dan besaran honorarium TPA, TPT, dan Penilik diatur dalam Peraturan Wali Kota.

**Paragraf 7**

**Pengelola Bangunan Gedung**

**Pasal 52**

- (1) Pengelola Bangunan Gedung merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung.

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

### **Paragraf 8**

### **Pengelola Teknis BGN**

### **Pasal 53**

- (1) Pengelola Teknis merupakan:
  - a. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan ahli; atau
  - b. pegawai negeri sipil dengan pangkat paling rendah golongan III/b di lingkungan Dinas Teknis yang bersertifikat yang ditetapkan oleh Menteri sesuai ketentuan.
- (2) Pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan ahli sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a terdiri atas:
  - a. pegawai negeri sipil; atau
  - b. pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja.

- (3) Pegawai negeri sipil sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus mempunyai latar belakang pendidikan:
  - a. teknik arsitektur;
  - b. teknik sipil Bangunan Gedung;
  - c. teknik mekanikal atau mesin; atau
  - d. teknik fisika.
- (4) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus mempunyai sertifikat Pengelola Teknis.
- (5) Sertifikat Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Biaya pembinaan Pengelola Teknis untuk pembangunan BGN dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah dianggarkan oleh Pemerintah Daerah melalui Dinas Teknis.
- (7) Pendanaan pengelolaan teknis mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### **BAB IV**

### **PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Umum**

#### **Pasal 54**

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10.
- (3) Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

- (4) Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32.

**Bagian Kedua**

**Pembangunan**

**Paragraf 1**

**Umum**

**Pasal 55**

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG 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.
- (4) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) berpedoman dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Paragraf 2**

**Perencanaan Teknis**

**Pasal 56**

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.

- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh pemohon dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. menggunakan ketentuan pokok tahanan gempa;
  - b. menggunakan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung; atau
  - c. direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.
- (4) Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.
- (5) Dalam hal BGFK, perencanaan teknis dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan BGFK yang memiliki kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Dalam hal penyedia jasa perencanaan BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (5) belum tersedia, perencanaan teknis dilaksanakan oleh penyedia jasa perencanaan yang melibatkan Tenaga Ahli Fungsi Khusus terkait Bangunan Gedung yang direncanakan.

### **Paragraf 3**

#### **Persetujuan Bangunan Gedung**

#### **Pasal 57**

- (1) Setiap Pemilik wajib mengajukan PBG sebelum pelaksanaan Konstruksi.
- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau sarana dan prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembangunan bangunan gedung atau sarana dan prasarana bangunan gedung diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

#### **Pasal 58**

- (1) PBG yang hilang atau rusak dapat dimintakan pembuatan duplikat dokumen PBG.
- (2) Pembuatan duplikat PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pelayanan penatausahaan PBG.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembuatan duplikat PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota sesuai ketentuan.

#### **Pasal 59**

- (1) Dinas Teknis menindaklanjuti surat pernyataan kelaikan fungsi dengan penerbitan SLF dan surat kepemilikan Bangunan Gedung.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. dokumen SLF;
  - b. lampiran dokumen SLF; dan
  - c. label atau plakat SLF.

#### **Pasal 60**

- (1) Surat kepemilikan terdiri atas:
  - a. SBKKBG;
  - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun; atau
  - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun.
- (2) SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas:
  - a. dokumen SBKKBG; dan
  - b. lampiran dokumen SBKKBG.
- (3) Dokumen SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi informasi mengenai:
  - a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;

- b. alamat Bangunan Gedung;
  - c. status hak atas tanah;
  - d. nomor PBG; dan
  - e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.
- (4) Lampiran dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi informasi:
- a. surat perjanjian pemanfaatan tanah;
  - b. akta pemisahan;
  - c. gambar situasi; dan/atau
  - d. akta fidusia bila dibebani hak.

### **Pasal 61**

- (1) Dalam pembangunan Kumpulan Bangunan Gedung setiap Pemilik harus menggunakan penyedia jasa.
- (2) Kumpulan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang sama saat PBG diajukan.
- (3) Kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama diterbitkan PBG kolektif.
- (4) Dalam pendaftaran konsultasi PBG kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dokumen rencana teknis dilengkapi dengan dokumen masterplan kawasan beserta gambar detailnya.

### **Bagian Ketiga**

#### **Pemanfaatan**

#### **Paragraf 1**

#### **Umum**

### **Pasal 62**

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

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

## **Paragraf 2**

### **Perpanjangan SLF Bangunan Gedung**

#### **Pasal 63**

- (1) SLF harus diperpanjang dalam jangka waktu tertentu
- (2) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan deret; dan
  - b. 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya.
- (3) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (4) Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi jika kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan SLF terakhir.
- (5) Pembiayaan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan tanggung jawab Pemilik atau Pengguna.

**Pasal 64**

- (1) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3) meliputi:
  - a. surat pernyataan kelaikan fungsi: dan/atau
  - b. rekomendasi.
- (2) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dikeluarkan jika Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi.
- (3) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dikeluarkan dalam hal Bangunan Gedung dinyatakan belum laik fungsi.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. rekomendasi perbaikan tanpa pembaruan PBG;
  - b. rekomendasi pembaruan PBG tanpa perbaikan; atau
  - c. rekomendasi pembaruan PBG dengan perbaikan.
- (5) Dalam hal rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) telah ditindaklanjuti dengan perbaikan oleh Pemilik atau Pengguna, penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (6) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a Pemilik atau Pengguna mengajukan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah.
- (7) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, Pemilik atau Pengguna dapat mengajukan surat keterangan pemanfaatan sementara kepada DPMPTSP.
- (8) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (7) digunakan sebagai dasar pemanfaatan sementara Bangunan Gedung.

- (9) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dapat diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan surat rekomendasi yang dilengkapi dengan:
- a. surat pernyataan kesediaan melakukan perbaikan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna; dan
  - b. surat pernyataan tanggung jawab risiko kegagalan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna.
- (10) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) diterbitkan dengan ketentuan:
- a. berlaku sementara selama perkiraan waktu pemenuhan rekomendasi; dan
  - b. surat keterangan pemanfaatan sementara tidak dapat diperpanjang.
- (11) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dinyatakan tidak berlaku jika:
- a. Pemohon atau Pengguna tidak mulai menindaklanjuti rekomendasi dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat keterangan pemanfaatan sementara diterbitkan; atau
  - b. Pemohon atau Pengguna tidak memenuhi rekomendasi dalam jangka waktu ditetapkan.

### **Paragraf 5**

### **Penatausahaan SBKBG**

### **Pasal 65**

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

- (3) Penatausahaan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan biaya.

### **Pasal 66**

- (1) SBKBG dapat dilakukan penghapusan.
- (2) Penghapusan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan karena:
  - a. tanah dan/atau Bangunan Gedungnya musnah;
  - b. perjanjian pemanfaatan tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan;
  - c. SLF dinyatakan tidak berlaku; dan/atau
  - d. pelepasan hak secara sukarela.
- (3) Permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d hanya dapat diajukan oleh Pemilik atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan penghapusan SBKBG berdasarkan pembaruan data.
- (5) Dalam hal Bangunan Gedung milik negara, penghapusan SBKBG dilakukan setelah izin penghapusan barang milik negara diterbitkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Pasal 67**

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

**Bagian Keempat**  
**Pembongkaran Bangunan Gedung**  
**Pasal 68**

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.
- (3) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:
  - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau
  - c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai Pembongkaran Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**Bagian Kelima**  
**Pendataan Bangunan Gedung**  
**Pasal 69**

- (1) Proses pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan teknis, meliputi saat permohonan PBG dan permohonan pembaruan PBG;
  - b. pelaksanaan konstruksi, yaitu selama proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF dan SBKBG sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan;

- c. pemanfaatan, yaitu pada saat permohonan perpanjangan SLF, pembaruan SBKBG, atau pada Bangunan Gedung terbangun;
  - d. Pelestarian, yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya; dan
  - e. Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang telah terdata melalui SIMBG mendapatkan nomor induk Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## **BAB V**

### **PERAN MASYARAKAT**

#### **Bagian Kesatu**

#### **Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban**

#### **Pasal 70**

- (1) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pemilik dan/atau Pengguna, Masyarakat, dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA.

- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan terhadap:
- a. indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan/atau Pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

### **Pasal 71**

- (1) Pemerintah Daerah sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis.
- (2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada masyarakat.

### **Pasal 72**

- (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.

**Bagian Kedua**  
**Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau**  
**Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar**  
**Teknis**  
**Pasal 73**

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (3) Masukan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

**Bagian Ketiga**  
**Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan**  
**Pasal 74**

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

- (2) Pendapat dan pertimbangan masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

### **Pasal 75**

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah, kecuali untuk BGFK difasilitasi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah sesuai kewenangan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### **Bagian Keempat**

#### **Pelaksanaan Gugatan Perwakilan**

### **Pasal 76**

- (1) Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan yaitu:
  - a. perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum; atau

- b. perorangan atau kelompok orang atau organisasi kemasyarakatan yang mewakili para pihak yang dirugikan akibat adanya proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, atau membahayakan kepentingan umum.

## **BAB VI**

### **PEMBINAAN**

#### **Pasal 77**

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan, menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung di Daerah untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:
  - a. penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria bangunan gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.
  - b. pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung berupa:
    1. penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung;
    2. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif;
    3. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan; dan

4. penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan norma, standar, prosedur, dan kriteria di daerah.
- c. Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:
  1. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
  2. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi Standar Teknis; dan/atau
  3. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

### **Pasal 78**

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui:
  - a. mekanisme PBG;
  - b. inspeksi;
  - c. SLF;
  - d. SBKKBG; dan
  - e. RTB.
- (3) Dalam pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran masyarakat.

## **BAB VII**

### **SANKSI ADMINISTRATIF**

#### **Pasal 79**

- (1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud Pasal 5 ayat (2), Pasal 53 ayat (2), Pasal 54 ayat (3), Pasal 55 ayat (1), Pasal 59 ayat (1), Pasal 60 ayat (2), dikenai sanksi administratif.

- (2) Setiap Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG dapat dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - e. pembekuan PBG;
  - f. pencabutan PBG;
  - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
  - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
  - i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (3) Pelanggaran penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (3) dapat dikenai sanksi administratif berupa:
- a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan:
    1. pembangunan;
    2. pemanfaatan; dan
    3. Pembongkaran;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
    1. tahapan pembangunan;
    2. pemanfaatan; dan
    3. Pembongkaran.
  - d. pembekuan:
    1. PBG;
    2. SLF; dan
    3. persetujuan Pembongkaran;
  - e. pencabutan:
    1. PBG;
    2. SLF; dan
    3. Persetujuan Pembongkaran;
  - f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
  - g. dikeluarkan dari basis data TPA;
  - h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;

- j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
  - l. penghentian tugas sebagai Penilik.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

**BAB VIII**  
**KETENTUAN PERALIHAN**  
**Pasal 80**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka:

- a. Bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku;
- b. Bangunan Gedung yang sudah berdiri dan belum memiliki PBG, permohonan PBG dan proses penerbitannya diajukan bersamaan dengan penerbitan SLF sesuai dengan ketentuan SIMBG;
- c. Dokumen SLF Bangunan Gedung dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung yang telah diperoleh masih tetap berlaku sampai jangka waktu dokumen tersebut berakhir;
- d. Permohonan penerbitan izin mendirikan bangunan yang telah diterima dan dinyatakan lengkap tetap diproses dan akan dipersamakan dengan PBG tanpa verifikasi teknis kembali.

**BAB IX**  
**KETENTUAN PENUTUP**  
**Pasal 81**

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2016 Nomor 5/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 35) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Madiun Nomor 34 Tahun 2018 (Lembaran Daerah Kota Madiun Tahun 2018 Nomor 25/D, Tambahan Lembaran Daerah Kota Madiun Nomor 67) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

**Pasal 82**

Peraturan Wali Kota sebagai pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 3 (tiga) bulan sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

**Pasal 83**

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Madiun  
pada tanggal 25 Juli 2023

**WALI KOTA MADIUN,**

**ttd**

**H. MAIDI**

Diundangkan di Madiun  
pada tanggal 25 Juli 2023

**SEKRETARIS DAERAH,**

**ttd**

**SOEKO DWI HANDIARTO**

LEMBARAN DAERAH KOTA MADIUN  
TAHUN 2023 NOMOR 4/D

Salinan sesuai dengan aslinya  
a.n. WALI KOTA MADIUN  
Sekretaris Daerah  
u.b.  
Kepala Bagian Hukum



**BUDI WIBOWO, SH**  
Pembina Tingkat I  
NIP. 19750117 199602 1 001

**PENJELASAN**  
**ATAS**  
**PERATURAN DAERAH KOTA MADIUN**  
**NOMOR 5 TAHUN 2023**  
**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. Karena itu, Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan Masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang,serasi,dan selaras dengan lingkungannya.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Dalam memberikan kemudahan bagi masyarakat, terutama Pelaku Usaha dalam memperoleh Persetujuan Bangunan Gedung dan sertifikat laik fungsi bangunan, dibentuklah Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang yang mengubah, menghapus, atau menetapkan pengaturan baru beberapa ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Selanjutnya pemerintah juga telah membuat Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang yang isinya mengatur pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, maupun dalam pemenuhan tertib penyelenggaraan bangunan gedung. Hal itu bertujuan untuk mewujudkan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya khususnya di Kota Madiun.

## **II. PENJELASAN 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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “fungsi hunian” yaitu meliputi:

- a. rumah tinggal tunggal;
- b. rumah tinggal deret;
- c. rumah susun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “fungsi keagamaan” yaitu meliputi:

- a. bangunan masjid termasuk musala;
- b. bangunan gereja termasuk kapel;
- c. bangunan pura;
- d. bangunan vihara;
- e. bangunan kelenteng;
- f. bangunan peribadatan agama/kepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “fungsi usaha” yaitu meliputi:

- a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
- c. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. untuk Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
- e. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, dan kondotel.
- f. bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;

- g. bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- h. Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “fungsi sosial dan budaya” yaitu meliputi:

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

Huruf e

Yang dimaksud dengan “fungsi khusus” yaitu meliputi:

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Ayat (1)

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan persyaratan administratif dan teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan Klasifikasi Bangunan Gedung “permanen” adalah bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.

Huruf b

Yang dimaksud dengan Klasifikasi Bangunan Gedung “non-permanen” adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “lokasi padat” yaitu pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau kawasan dengan KDB lebih dari 60% (enam puluh persen).

Huruf b

Yang dimaksud dengan “lokasi sedang” yaitu lokasi yang pada umumnya terletak di daerah permukiman dan/atau kawasan dengan KDB antara 40% (empat puluh persen) hingga 60% (enam puluh persen).

Huruf c

Yang dimaksud dengan “lokasi renggang” yaitu lokasi yang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau kawasan dengan KDB 40% (empat puluh persen) atau di bawahnya.

Ayat (6)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

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

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 9

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan “perubahan fungsi” adalah termasuk perubahan sub fungsi.

Pasal 10

Cukup jelas.

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

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 23

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan “jaringan publik” adalah pelayanan dari kementerian/lembaga atau perusahaan yang paling sedikit meliputi:

- a. listrik;
- b. air bersih;
- c. gas;
- d. telekomunikasi;
- e. drainase kota;
- f. jalur transportasi.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

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 perusakan 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.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Pelaksanaan operasional Bangunan Gedung dengan cara:

- a. menerapkan sistem pengarsipan yang teratur untuk seluruh dokumen, surat-surat, buku-buku manual pengoperasian, pemeliharaan dan perawatan, serta laporan-laporan yang ada;

- b. mengevaluasi penggunaan bahan dan energi serta biaya operasional;
- c. menyusun dan menyajikan laporan operasional sesuai dengan tata laksana baku (standard operation procedurel);
- d. mennyusun rencana anggaran kebersihan;
- e. menyusun rencana kerja dan anggaran operasional untuk periode tertentu;
- f. meneliti laporan dan usulan yang disampaikan oleh pemilik dan/atau pengguna;
- g. merumuskan, mengevaluasi dan memberikan rekomendasi serta mengawasi proses pengadaan barang dan jasa yang berkaitan dengan administrasi gedung;
- h. menyusun dan melaporkan penggunaan dana operasional; dan
- i. memeriksa pembelian, pengadaan barang / jasa serta pengeluaran anggaran sesuai wewenang yang ditetapkan.

Huruf b

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dengan cara:

- a. memeriksa dan memantau pengoperasian peralatan mekanikal dan elektrikl secara rutin;
- b. mengadakan inspeksi langsung secara periodik ke seluruh ruangan/bangunan untuk memeriksa kondisi mesin, peralatan/perlengkapan bangunan dan instalasi serta utilitas bangunan;
- c. melaksanakan Pemeliharaan, perawatan, dan perbaikan peralatan/perlengkapan gedung, instalasi dan utilitas bangunan;
- d. memantau hasil pekerjaan penyedia jasa (kontraktor) mekanikal dan elektrikl secara rutin;
- e. memeriksa kebersihan secara rutin;
- f. mengendalikan penggunaan bahan dan peralatan pembersih;
- g. mengatur dan mengawasi pelaksanaan kebersihan; dan

- h. mengatur jadwal keda 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 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Kelengkapan prasarana dan sarana pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi:

- a. ruang ibadah;
- b. ruang ganti;
- c. ruang laktasi;
- d. taman penitipan anak;
- e. toilet;
- f. bak cuci tangan;
- g. pancuran;
- h. urinoar;
- i. tempat sampah;

- j. fasilitas komunikasi dan informasi yang meliputi tiang distribusi dan jaringan kabel telekomunikasi, internet dan jaringan tv kabel;
- 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.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

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

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Cukup jelas.