

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

RANCANGAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

- Menimbang : a. bahwa agar bangunan gedung dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya perlu upaya penataan, pengawasan dan penertiban kegiatan fisik dan administrasi penyelenggaraan bangunan gedung;
- b. bahwa untuk menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya, penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, guna terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan arsitektur lokal;
- c. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai dengan ketentuan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang dan ketentuan peraturan pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, sehingga perlu diganti;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 No. 9), sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang

- Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut, Daerah Tingkat II Tapin, dan Daerah Tingkat II Tabalong dengan mengubah Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
  7. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan

- Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
8. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2016 tentang Penyandang Disabilitas (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5871);
  9. 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);
  10. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
  11. 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);
  12. Peraturan Pemerintah Nomor 22 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6634);
  13. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 6 Tahun 2020 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2020 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 3);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH  
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN  
dan  
BUPATI HULU SUNGAI SELATAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I KETENTUAN UMUM

### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin

- pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Selatan.
  4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
  5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya maupun kegiatan khusus.
  6. 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.
  7. 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.
  8. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disingkat BGH adalah Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
  9. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan sesuai perentukan Tata Ruang yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
  10. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang yang selanjutnya disingkat KKPR adalah kesesuaian antara rencana kegiatan Pemanfaatan Ruang dengan Rencana Tata Ruang.
  11. 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.
  12. Pemohon adalah pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan atau SBKBG.
  13. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan dan itu sudah diatur oleh KRK sesuai ketentuan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

14. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
15. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
16. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
17. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
18. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah batas bangunan yang diperbolehkan untuk membangun bangunan terhadap Jalan, Sungai, Pantai, Danau, Rel Kereta Api atau jalur tegangan tinggi dan itu sudah diatur oleh KRK sesuai ketentuan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
19. Tata Ruang adalah sistem pengaturan ruang atau lahan dalam suatu wilayah, yang meliputi perencanaan, pemanfaatan, dan pengendalian ruang untuk mencapai tujuan pembangunan yang berkelanjutan.
20. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
21. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang Tata Ruang wilayah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
22. 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.
23. 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.

24. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.
25. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
26. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
27. 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.
28. 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.
29. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna Bangunan Gedung yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
30. 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.
31. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan Jasa Konstruksi.
32. Pengkaji Teknis adalah orang perorangan atau badan usaha yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
33. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar tetap laik fungsi.
35. Pelestarian adalah kegiatan Perawatan, pemugaran, serta Pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut priode yang dikehendaki.
36. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, serta Masyarakat hukum adat dan Masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan

- Gedung.
37. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan Pemeliharaan, Perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
  38. 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.
  39. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
  40. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Prasarana dan Sarana adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
  41. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah pusat.
  42. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
  43. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
  44. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.
  45. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
  46. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari system manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
  47. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKBG, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
  48. 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.

49. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
50. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik 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 TPA, TPT, dan Penilik.

#### Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung berlandaskan asas:

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

Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

#### Pasal 3

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

#### Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Standar Teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas;
- e. peran Masyarakat;
- f. pembinaan;
- g. pembiayaan; dan
- h. sanksi administratif.

## BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 5

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan:

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

### Bagian Kedua Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 6

- (1) Fungsi Bangunan Gedung Sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a 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;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial dan budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

### Bagian Ketiga Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

#### Pasal 7

- (1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.

- (5) Fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

#### Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) belum disusun dan/atau belum tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.
- (3) Bangunan Gedung yang akan dibangun harus mendapatkan rekomendasi KKPR dan KRK sesuai peruntukan lokasi yang diterbitkan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang tata ruang.

#### Bagian Keempat

#### Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

#### Pasal 9

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

- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi BGN dan Bangunan Gedung selain milik negara.

#### Pasal 10

- (1) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf g dibagi menjadi:
  - a. klas 1;
  - b. klas 2;
  - c. klas 3;
  - d. klas 4;
  - e. klas 5;
  - f. klas 6;
  - g. klas 7;
  - h. klas 8;
  - i. klas 9; dan
  - j. klas 10.
- (2) Bagian Bangunan Gedung yang penggunaannya insidental dan sepanjang tidak mengakibatkan gangguan pada bagian Bangunan Gedung lainnya, dianggap memiliki klasifikasi yang sama dengan bangunan utamanya.
- (3) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian dari Bangunan Gedung yang harus diklasifikasi secara terpisah.

### BAB III

#### STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 11

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

##### Bagian Kedua Ketentuan Administratif

#### Paragraf 1

Status Kepemilikan Hak atas Tanah/ Izin Pemanfaatan Hak atas Tanah

#### Pasal 12

- (1) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus jelas memiliki status hukum alas hak atas tanah sesuai

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

## Paragraf 2

### Status Kepemilikan Bangunan Gedung

#### Pasal 13

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

## Paragraf 3

### PBG

#### Pasal 14

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

- pada ayat (4) meliputi:
- a. pendaftaran;
  - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
  - c. pernyataan pemenuhan Standar Teknis.
- (6) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
  - (7) Pemohon atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menyampaikan informasi:
    - a. data Pemohon atau Pemilik;
    - b. data Bangunan Gedung; dan
    - c. dokumen rencana teknis.
  - (8) Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7).
  - (9) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
  - (10) Pemeriksaan dokumen rencana teknis dilaksanakan oleh TPA atau TPT.
  - (11) Selain kewajiban memiliki PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung yang sudah terbangun tapi belum memiliki izin mendirikan bangunan (IMB) wajib mengajukan permohonan PBG.

#### Pasal 15

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

Peraturan Bupati.

Pasal 16

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

Bagian Ketiga  
Standar Teknis

Paragraf 1  
Umum

Pasal 17

Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 meliputi:

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

Paragraf 2

Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung

Pasal 18

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 huruf a meliputi:

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

Paragraf 3

Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 19

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

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

Pasal 20

(1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 19 huruf a meliputi:

- a. penampilan Bangunan Gedung;
- b. Tata Ruang dalam Bangunan Gedung,
- c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan

- Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
- d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada disekitarnya.
  - (3) Tata Ruang dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.
  - (4) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
  - (5) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB.
  - (6) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu untuk Bangunan Gedung Pemerintah Daerah, fasilitas umum milik Pemerintah Daerah dan bangunan umum bukan milik Pemerintah Daerah dengan menambah unsur ornamen arsitektur daerah.

#### Pasal 21

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b.
- (2) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam KRK/KKPR.
- (3) KRK/KKPR sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.
- (4) Dalam hal RDTR belum disusun dan/atau belum tersedia, maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RTRW.

#### Pasal 22

- (1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

#### Pasal 23

- (1) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b merupakan pemenuhan terhadap:
  - a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan

- b. jarak bebas Bangunan Gedung.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 24

- (1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung ditetapkan dalam Pasal 23 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. KDB;
  - b. KLB;
  - c. KBG;
  - d. KDH; dan
  - e. KTB.
- (2) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
  - a. aspek daya dukung lingkungan;
  - b. aspek keseimbangan lingkungan;
  - c. aspek keselamatan lingkungan;
  - d. aspek keserasian lingkungan; dan
  - e. aspek perkembangan kawasan.
- (3) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 25

- (1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. GSB;
  - b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil;
  - c. jarak antar Bangunan Gedung.
- (2) Penentuan besaran jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
  - a. aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran;
  - b. aspek kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi;
  - c. aspek kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran;
  - d. aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan akses evakuasi;
  - e. aspek keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan
  - f. aspek ketinggian Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas Bangunan Gedung.

Pasal 26

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

Bagian Keempat  
Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 27

Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b meliputi ketentuan aspek:

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

Paragraf 1

Ketentuan Aspek Keselamatan

Pasal 28

Ketentuan aspek keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf a meliputi:

- a. ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;
- b. ketentuan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya kebakaran; dan
- c. ketentuan kemampuan bangunan gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.

Pasal 29

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. ketentuan sistem struktur Bangunan Gedung;
  - b. ketentuan pembebanan pada struktur Bangunan Gedung;
  - c. ketentuan material struktur dan konstruksi; dan
  - d. ketentuan kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung.
- (2) Struktur Bangunan Gedung harus direncanakan kuat/kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi ketentuan kelayakan selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemudahan pelaksanaan konstruksinya.
- (3) Ketentuan pembebanan pada struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memperhitungkan kemampuan struktur dalam memikul beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur.
- (4) Ketentuan teknis mengenai material struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud huruf c meliputi:
  - a. konstruksi beton;
  - b. konstruksi baja;
  - c. konstruksi kayu;
  - d. konstruksi bambu; dan
  - e. konstruksi dengan bahan dan teknologi khusus.
- (5) Untuk memenuhi ketentuan kelaikan fungsi struktur

Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, perencanaan struktur harus dilakukan dengan perhitungan mekanika teknik.

#### Pasal 30

- (1) Setiap Bangunan Gedung, harus dilindungi dengan sistem proteksi bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif dan manajemen kebakaran.
- (2) Ketentuan teknis mengenai system proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengaturan komponen arsitektur dan struktur;
  - b. akses dan pasokan air untuk pemadam kebakaran; dan
  - c. sarana penyelamatan.
- (3) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, resiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. sistem pemadam kebakaran;
  - b. sistem deteksi, alarm kebakaran, dan sistem komunikasi;
  - c. sistem pengendalian asap kebakaran; dan
  - d. pusat pengendali kebakaran.
- (5) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.
- (6) Ketentuan teknis mengenai manajemen kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung tertentu.
- (7) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melindungi Pengguna dan harta benda dari bahaya serta kerusakan fisik pada saat terjadi kebakaran.
- (8) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan waktu kepada Pengguna dan/atau Pengunjung untuk menyelamatkan diri pada saat terjadi kebakaran.
- (9) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada Bangunan Gedung harus mempertimbangkan efisiensi waktu, mutu, dan biaya pada tahap Perawatan dan pemulihan setelah terjadi kebakaran.
- (10) Penggunaan peralatan Bangunan Gedung harus memperhatikan risiko terhadap kebakaran.
- (11) Dalam hal diperlukan penentuan sifat bahan Bangunan Gedung dan tingkat ketahanan api komponen struktur Bangunan Gedung, maka dilakukan pengujian api.
- (12) Pengujian api sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dilakukan sesuai standar metode uji oleh lembaga uji yang

terakreditasi.

#### Pasal 31

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

#### Pasal 32

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. sistem proteksi petir eksternal; dan
  - b. sistem proteksi petir internal.
- (2) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir eksternal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. terminal udara;
  - b. konduktor turun;
  - c. pbumian; dan
  - d. sistem pengawasan.
- (3) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan proteksi peralatan elektronik terhadap efek dari arus petir.

#### Pasal 33

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 digunakan untuk perencanaan, pemasangan, pemeriksaan, dan Pemeliharaan instalasi listrik.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman dan andal,
- (3) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat(1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. sumber listrik;
  - b. instalasi listrik;
  - c. panel listrik; dan
  - d. sistem pbumian.

#### Paragraf 2

Ketentuan Aspek Kesehatan

#### Pasal 34

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi

harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf b.

- (2) Ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
  - a. sistem penghawaan Bangunan Gedung;
  - b. sistem pencahayaan Bangunan Gedung;
  - c. Sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung
  - d. Sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung; dan
  - e. penggunaan bahan Bangunan Gedung.

#### Pasal 35

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

#### Pasal 36

- (1) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf b bertujuan agar kegiatan pada Bangunan Gedung dapat dilaksanakan secara efektif, nyaman, dan hemat energi.
- (2) Ketentuan sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. sistem pencahayaan alami; dan
  - b. sistem pencahayaan buatan termasuk pencahayaan darurat.
- (3) Ketentuan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pencahayaan pada Bangunan Gedung.
- (4) Pencahayaan darurat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dipasang pada Bangunan Gedung dengan fungsi tertentu, dapat bekerja secara otomatis, dan mempunyai tingkat pencahayaan yang cukup untuk evakuasi yang aman.

#### Pasal 37

- (1) Sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf c bertujuan untuk:
  - a. mencukupi kebutuhan dasar Pengguna agar

- mendapatkan kehidupan yang sehat, bersih, dan produktif;
- b. menjamin terselenggaranya pengelolaan air limbah pada Bangunan Gedung sesuai standar kesehatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - c. mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.
- (2) Ketentuan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
- a. sistem penyediaan air minum bisa menggunakan air perusahaan daerah air minum atau menggunakan sumur bor yang harus memiliki jarak 10 meter dari pembuangan air kotor agar tidak tercemar;
  - b. sistem pengelolaan air limbah harus menyediakan tangki septik atau bak tinja serta membuatkan resapan yang kedap air, layak, aman supaya tidak mencemarkan lingkungan;
  - c. pembuangan air kotor, dengan ketentuan air buangan yang berasal dari wastafel dapur dan saluran pembuangan kamar mandi tidak diperbolehkan membuang ke drainase setempat agar menyediakan bak penangkap lemak untuk rumah makan, cafe, tempat cuci motor/mobil, kegiatan loundri atau sejenisnya yang air kotor bekas masak memasak dan cuci mencuci banyak harus menggunakan bak penangkap lemak; dan
  - d. sistem pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya menggunakan talang dan saluran lingkungan di tanah kepemilikan agar rembesan air hujan tidak mengenai tanah tetangga.
- (3) Ketentuan sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung.

#### Pasal 38

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

#### Pasal 39

- (1) Setiap Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 ayat (2) huruf e harus menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan Pengguna dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan.
- (2) Penggunaan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan Pengguna sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tidak mengandung bahan berbahaya atau beracun bagi kesehatan dan aman bagi Pengguna.
- (3) Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus:
  - a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi Pengguna lain, Masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
  - b. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
  - c. mempertimbangkan prinsip konservasi energi; dan
  - d. mewujudkan Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.

#### Pasal 40

Bangunan Gedung harus mempertimbangkan penggunaan bahan bangunan lokal yang memperhatikan pelestarian lingkungan.

#### Paragraf 3

##### Ketentuan Aspek Kenyamanan

#### Pasal 41

Ketentuan aspek kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (1) huruf c meliputi:

- a. kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung;
- b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
- c. kenyamanan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung; dan
- d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.

#### Pasal 42

- (1) Ketentuan kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf a meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. penentuan kebutuhan luasan ruang gerak dalam Bangunan Gedung; dan
  - b. hubungan antar ruang dalam Bangunan Gedung.
- (2) Kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
  - a. fungsi ruang, jumlah Pengguna, perabot atau peralatan, dan aksesibilitas ruang di dalam Bangunan Gedung; dan
  - b. ketentuan keselamatan dan kesehatan.

Pasal 43

- (1) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf b bertujuan untuk mendukung kegiatan di dalam Bangunan Gedung yang nyaman secara termal dan hemat energi.
- (2) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pengkondisian udara dalam ruang.
- (3) Kenyamanan kondisi udara dalam ruang Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
  - a. temperatur;
  - b. kelembaban relatif dalam ruang;
  - c. kecepatan laju udara atau kecepatan aliran udara; dan
  - d. pertukaran udara segar atau pertukaran udara alami dalam ruangan.
- (4) Ketentuan kenyamanan kondisi udara dalam ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
  - a. kenyamanan termal secara alami berupa temperatur dan kelembaban udara; dan
  - b. penggunaan pengkondisian udara secara buatan.
- (5) Dalam hal kenyamanan termal dalam ruang tidak dapat dicapai dalam kondisi alami, dapat digunakan pengkondisian udara buatan untuk membantu pencapaian kenyamanan termal.
- (6) Perencanaan sistem pengkondisian udara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mempertimbangkan:
  - a. fungsi Bangunan Gedung atau ruang, jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung, letak, volume ruang, jenis peralatan, dan penggunaan bahan bangunan;
  - b. kesehatan penghuni atau Pengguna;
  - c. kemudahan Pemeliharaan dan Perawatan;
  - d. prinsip penghematan energi dan kelestarian lingkungan.

Pasal 44

- (1) Ketentuan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf c bertujuan untuk mendukung kegiatan pada Bangunan Gedung yang nyaman secara privasi sehingga tidak saling mengganggu satu sama lain.
- (2) Ketentuan kenyamanan pandangan pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam perencanaan harus mempertimbangkan:
  - a. kenyamanan pandangan dari dalam ruang ke luar Bangunan Gedung; dan
  - b. kenyamanan pandangan dari luar ke dalam Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan kenyamanan pandangan dari dalam ruang ke

luar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus mempertimbangkan:

- a. gubahan massa bangunan, rancangan bukaan, Tata Ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar bangunan;
  - b. pemanfaatan potensi ruang luar Bangunan Gedung dan penyediaan ruang terbuka hijau; dan
  - c. pencegahan terhadap gangguan silau dan pantulan sinar.
- (4) Ketentuan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b mempertimbangkan:
- a. rancangan bukaan, Tata Ruang dalam dan luar Bangunan Gedung, dan rancangan bentuk luar Bangunan Gedung; dan
  - b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada disekitarnya.

#### Pasal 45

Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 huruf d meliputi:

- a. kenyamanan terhadap tingkat getaran dalam Bangunan Gedung; dan
- b. kenyamanan terhadap tingkat kebisingan dalam Bangunan Gedung.

#### Pasal 46

Bangunan Gedung yang karena fungsi dan aktivitasnya mengakibatkan terjadi getaran, harus memperhatikan waktu paparan getaran terhadap Pengguna tidak melebihi batas yang diperkenankan sesuai standar dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 47

- (1) Bangunan Gedung yang karena fungsi dan aktivitasnya mengakibatkan terjadinya kebisingan, harus menjaga agar tingkat kebisingan yang dihasilkan tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan, dan kenyamanan bagi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam melakukan kegiatan.
- (2) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/atau sumber getar dan kebisingan lainnya baik yang berada pada Bangunan Gedung maupun di luar Bangunan Gedung.

#### Paragraf 4

#### Ketentuan Aspek Kemudahan

#### Pasal 48

Ketentuan aspek kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf d meliputi ketentuan:

- a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan

- Gedung, dan
- b. kelengkapan Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 49

- (1) Ketentuan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 huruf a bertujuan menyediakan fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi setiap Pengguna dan Pengunjung Bangunan Gedung.
- (2) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan tersedianya:
- a. hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan; dan
  - b. hubungan vertikal antar lantai dalam Bangunan Gedung.

Pasal 50

- (1) Hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) huruf a berupa tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan pada Bangunan Gedung.
- (2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. pintu;
  - b. selasar;
  - c. koridor;
  - d. jalur pedestrian;
  - e. jalur pemandu; dan/atau
  - f. jembatan penghubung antar ruang atau antar bangunan.
- (3) Pemenuhan ketentuan kemudahan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan:
- a. jumlah sarana;
  - b. ukuran sarana;
  - c. konstruksi sarana;
  - d. jarak antar ruang atau antar bangunan;
  - e. fungsi Bangunan Gedung;
  - f. luas Bangunan Gedung; dan
  - g. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

Pasal 51

- (1) Setiap Bangunan Gedung bertingkat harus memenuhi ketentuan kemudahan hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 49 ayat (2) huruf b berupa tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan hubungan vertikal antar lantai pada Bangunan Gedung.
- (2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. tangga;
  - b. ram;
  - c. lif;
  - d. lif tangga;

- e. tangga berjalan atau eskalator; dan/atau
  - f. lantai berjalan.
- (3) Pemenuhan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan:
- a. jenis, jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal;
  - b. fungsi dan luas Bangunan Gedung;
  - c. jumlah Pengguna dan Pengunjung; dan
  - d. keselamatan Pengguna dan Pengunjung.

#### Pasal 52

- (1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan kelengkapan Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 huruf b berupa tersedianya Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung yang memadai.
- (2) Kelengkapan Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. ruang ibadah;
  - b. ruang ganti;
  - c. ruang laktasi;
  - d. taman penitipan anak;
  - e. toilet;
  - f. bak cuci tangan;
  - g. pancuran;
  - h. urinoir;
  - i. tempat sampah;
  - j. fasilitas komunikasi dan informasi;
  - k. ruang tunggu;
  - l. perlengkapan dan peralatan kontrol;
  - m. rambu dan marka;
  - n. titik pertemuan;
  - o. tempat parkir;
  - p. sistem parkir otomatis; dan/atau
  - q. sistem kamera pengawas.

#### Pasal 53

- Perancangan dan penyediaan Prasarana dan Sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung umum harus memperhatikan:
- a. fungsi Bangunan Gedung;
  - b. luas Bangunan Gedung; dan
  - c. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

#### Bagian Kelima

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

#### Pasal 54

- (1) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 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.

#### Pasal 55

- (1) Bangunan Gedung di dalam tanah harus memenuhi ketentuan:
  - a. RDTR dan/atau RTBL;
  - b. bukan untuk fungsi hunian;
  - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang berada di dalam tanah; dan
  - d. keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung dibangun di luar tapak di dalam tanah selain mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada Pasal 54 ayat (1) dibutuhkan persetujuan dari pihak terkait.

#### Pasal 56

- (1) Bangunan Gedung di dalam dan/atau di atas permukaan air harus memenuhi ketentuan:
  - a. RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
  - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
  - d. tidak menimbulkan pencemaran;
  - e. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
  - f. mendapatkan persetujuan dari pihak terkait.
- (2) Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan:
  - a. RTRW, RDTR dan/atau RTBL;
  - b. tidak mengganggu fungsi Prasarana dan Sarana umum yang berada di atas, di bawahnya, dan/atau di sekitarnya;
  - c. tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan
  - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan:
  - a. RTRW, RDTR, dan/atau RTBL;
  - b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;
  - c. tidak mengganggu fungsi Prasarana dan Sarana di dalam tanah;

- d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
- e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

#### Pasal 57

PBG untuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 ayat (1), Pasal 55 ayat (2), Pasal 56 ayat (1), Pasal 56 ayat (2), dan Pasal 56 ayat (3) harus mendapat pertimbangan teknis TPA.

#### Pasal 58

Ketentuan mengenai Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Keenam

#### Ketentuan Desain Prototipe/Purwarupa

#### Pasal 59

- (1) Desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf d dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.
- (2) Desain prototipe/purwarupa yang disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diusulkan kepada kementerian yang membidangi pekerjaan umum untuk ditetapkan.
- (3) Desain prototipe/purwarupa yang telah ditetapkan oleh kementerian yang membidangi pekerjaan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dicantumkan di dalam SIMBG.
- (4) Dalam penggunaan desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik dapat melakukan penyesuaian, sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahan gempa.
- (5) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

#### Bagian Ketujuh

#### Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 60

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

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

#### Paragraf 2

#### Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

#### Pasal 61

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 huruf a dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahap:
  - a. persiapan pekerjaan;
  - b. pelaksanaan pekerjaan;
  - c. pengujian; dan
  - d. penyerahan.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melakukan pengawasan pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrik, dan perpipaan dikerjakan.
- (6) Tahap penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

#### Paragraf 3

##### Kegiatan Pengawasan Konstruksi

#### Pasal 62

- (1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 60 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) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan konstruksi.
- (3) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggungjawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.

#### Paragraf 4

##### Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi

#### Pasal 63

- (1) Setiap pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus menerapkan SMKK.
- (2) SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (3) Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan

keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus memperhatikan:

- a. keselamatan keteknikan konstruksi;
  - b. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - c. keselamatan publik; dan
  - d. keselamatan lingkungan.
- (4) Ketentuan mengenai SMKK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedelapan  
Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang  
Dilestarikan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 64

- (1) Standar Teknis BGCB yang dilestarikan, meliputi:
  - a. ketentuan tata bangunan;
  - b. ketentuan Pelestarian; dan
  - c. ketentuan keandalan BGCB.
- (2) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri atas:
  - a. peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung;
  - b. arsitektur Bangunan Gedung; dan
  - c. pengendalian dampak lingkungan.
- (3) Ketentuan Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
  - a. keberadaan BGCB; dan
  - b. nilai penting BGCB.
- (4) Ketentuan keberadaan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a harus dapat menjamin keberadaan BGCB sebagai sumber daya budaya yang bersifat unik, langka, terbatas, dan tidak membaru.
- (5) Ketentuan nilai penting BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b harus dapat menjamin terwujudnya makna dan nilai penting yang meliputi langgam arsitektur, teknik membangun, sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama, dan/atau kebudayaan, serta memiliki nilai budaya bagi penguatan kepribadian bangsa.
- (6) Standar Teknis keandalan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri atas:
  - a. keselamatan;
  - b. kesehatan;
  - c. kenyamanan; dan
  - d. kemudahan.
- (7) Standar Teknis BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2  
Bangunan Gedung dengan Penggunaan Ornamen Arsitektur Tradisional

Pasal 65

- (1) Masyarakat, swasta atau Pemerintah Daerah dapat

menggunakan ornamen arsitektur tradisional untuk digunakan pada Bangunan Gedung yang akan dibangun, direhabilitasi atau direnovasi.

- (2) Penggunaan ornamen arsitektur tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melestarikan ornamen arsitektur tradisional.
- (3) Penggunaan ornamen arsitektur tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan makna dan filosofi yang terkandung dalam ornamen arsitektur tradisional berdasarkan budaya dan sistem nilai yang berlaku.
- (4) Penggunaan ornamen arsitektur tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan pertimbangan aspek penampilan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.
- (5) Penggunaan ornamen arsitektur tradisional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Kesembilan Ketentuan Bangunan Gedung Hijau

##### Pasal 66

- (1) Standar Teknis menyelenggarakan 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; dan
  - b. disarankan.

##### Pasal 67

Prinsip BGH meliputi:

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

##### Pasal 68

- (1) Setiap BGH harus memenuhi ketentuan administratif dan

- Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (2) Selain Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), BGH juga harus memenuhi persyaratan BGH sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesepuluh  
Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Paragraf I  
Umum

Pasal 69

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

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

Paragraf 2  
Penyedia Jasa Konstruksi

Pasal 70

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf b meliputi:
  - a. penyedia jasa perencanaan;
  - b. manajemen konstruksi;
  - c. penyedia jasa pengawasan konstruksi;
  - d. penyedia jasa pelaksanaan;
  - e. penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan;
  - f. penyedia jasa pengkajian teknis; dan
  - g. penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.
- (3) Manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memberikan layanan untuk mengimplementasikan metode manajemen proyek secara khusus untuk mengelola desain, konstruksi, dan perencanaan proyek, mencakup koordinasi, administrasi, pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung, dan pengelolaan sumber daya dari awal hingga akhir.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu

- pembangunan Bangunan Gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (5) Penyedia jasa pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d memberikan layanan pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.
  - (6) Penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e memberikan layanan jasa dalam rangka menjaga Bangunan Gedung agar selalu laik fungsi.
  - (7) Penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f memberikan layanan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan/atau melakukan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung yang dituangkan dalam surat pernyataan kelaikan fungsi atau laporan Pemeriksaan Berkala.
  - (8) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g memberikan layanan jasa pembongkaran meliputi rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pekerjaan pembongkaran Bangunan Gedung.
  - (9) Penyelenggaraan Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 3 TPA

#### Pasal 71

- (1) Pemerintah Daerah memilih anggota TPA dari basis data yang disusun oleh pemerintah pusat.
- (2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
  - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
  - b. Profesi Ahli.
- (3) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
  - a. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
  - b. struktur Bangunan Gedung;
  - c. mekanikal Bangunan Gedung;
  - d. elektrikal Bangunan Gedung;
  - e. sanitasi, drainase, perpipaan, 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.
- (4) 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.
- (5) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPA dapat melibatkan Masyarakat adat.
  - (6) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK/KKPR.
  - (7) Dalam hal Pemerintah Daerah kabupaten/kota membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
  - (8) 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.
  - (9) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.

#### Pasal 72

- (1) TPA menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (4) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (2) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6) dan ayat (7) dilakukan dengan ketentuan:
  - a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPA sesuai dengan bidang keahliannya; dan
  - b. pertanggungjawaban TPA sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.
- (3) TPA bertanggung jawab terbatas pada substansi dari pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (6), sedangkan tanggung jawab dokumen rencana teknis atau RTB tetap melekat pada penyedia jasa.
- (4) Dalam hal anggota TPA mempunyai konflik kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), anggota yang bersangkutan harus mengundurkan diri dari penugasan tersebut.
- (5) Dalam hal anggota TPA menemukan adanya konflik kepentingan terkait dengan penugasan anggota lainnya, anggota tersebut dapat melaporkan kepada Sekretariat dengan disertai barang bukti.

#### Paragraf 4 TPT

#### Pasal 73

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf d meliputi:
  - a. pejabat struktural pada Perangkat Daerah yang

- menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang 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 Perangkat Daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat struktural dan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat berasal dari Perangkat Daerah yang membidangi:
- a. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - b. penataan ruang dan lingkungan;
  - c. kebakaran; dan/atau
  - d. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.
- (3) TPT mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
  - b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan;
  - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
  - d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.
- (4) Dalam hal proses konsultasi Bangunan Gedung adat, TPT dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (5) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan:
- a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPT sesuai dengan bidang keahliannya; dan
  - b. pertanggungjawaban TPT sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

#### Paragraf 5 Penilik

#### Pasal 74

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf e ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil negara.
- (3) Dalam hal jumlah pegawai aparatur sipil negara

sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencukupi, Penilik dapat berasal dari pegawai honorer yang diangkat oleh Pemerintah Daerah.

- (4) Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (5) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (6) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan pada masa:
  - a. konstruksi;
  - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
  - c. Pembongkaran.
- (7) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, Penilik melakukan inspeksi untuk mengawasi pelaksanaan PBG yang diterbitkan.
- (8) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
  - a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
  - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG dan ketentuan SMKK pada tahap pekerjaan struktur bawah, pekerjaan basemen, pekerjaan struktur atas, dan pekerjaan mekanikal elektrik;
  - c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG pada setiap tahapan pekerjaan pelaksanaan konstruksi;
  - d. meminta justifikasi teknis kepada Pemilik dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis dengan gambar rencana kerja yang disebabkan oleh kondisi lapangan;
  - e. memberikan peringatan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dalam hal ditemukan ketidaksesuaian dengan dokumen PBG dan ketentuan manajemen keselamatan konstruksi;
  - f. melaporkan hasil inspeksi kepada Pemerintah Daerah dan mengunggahnya ke dalam SIMBG;
  - g. menyaksikan pelaksanaan pengujian;
  - h. membuat laporan hasil kesaksian pengujian dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
  - i. mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (9) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, Penilik melakukan inspeksi dalam rangka pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (10) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) 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 (5) huruf c, Penilik melakukan inspeksi untuk Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (12) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) 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 75

- (1) Sekretariat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf f merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (3) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki tugas dalam:
  - a. penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan PBG, SLF perpanjangan, dan RTB;
  - b. pembentukan dan penugasan TPA;
  - c. pembentukan dan penugasan TPT;
  - d. administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan
  - e. pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

Pasal 76

- (1) Pembentukan TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) huruf b meliputi:
  - a. Penetapan perkiraan kebutuhan termasuk kriteria dan jumlah anggota TPA;
  - b. pemilihan anggota TPA dari basis data yang disusun pemerintah pusat;
  - c. pengusulan calon anggota TPA kepada Sekretariat; dan
  - d. penetapan anggota TPA oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penetapan perkiraan kebutuhan termasuk kriteria dan jumlah anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

huruf a dilakukan berdasarkan pertimbangan terhadap perkiraan beban tugas TPA untuk efektivitas serta efisiensi pelaksanaan tugas TPA.

- (3) Pemilihan calon anggota TPA dari basis data yang disusun pemerintah pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan dengan mempertimbangkan keahlian, domisili, dan ketersediaan waktu dari setiap personil TPA.
- (4) Penetapan anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d ditetapkan dengan Keputusan Bupati berdasarkan usulan Sekretariat.
- (5) Penugasan TPA mengacu pada tugas TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (4) dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
- (6) Tata cara penugasan dilakukan dalam rangka:
  - a. pemeriksaan dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan pemberian pertimbangan teknis serta rekomendasi dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
  - b. pemeriksaan dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis dalam proses konsultasi pembongkaran.
- (7) Tata cara penugasan TPA sebagaimana yang dimaksud pada ayat (6) meliputi:
  - a. Sekretariat mengidentifikasi fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang dimohonkan;
  - b. Sekretariat menugaskan anggota TPA dengan mempertimbangkan kesesuaian antara kompetensi setiap anggota TPA dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang dimohonkan;
  - c. dalam hal proses penerbitan PBG untuk BGCB, penugasan TPA melibatkan Tenaga Ahli BGCB;
  - d. dalam hal proses penerbitan PBG untuk BGH, penugasan TPA melibatkan Tenaga Ahli BGH; dan
  - e. Sekretariat memfasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPA.
- (8) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPA meliputi:
  - a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
  - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (9) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis atau RTB kepada Pengkaji Teknis melalui SIMBG.

#### Pasal 77

- (1) Pembentukan TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) huruf c meliputi:
  - a. penetapan perkiraan kebutuhan jumlah TPT; dan
  - b. penetapan anggota TPT oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penetapan perkiraan kebutuhan jumlah anggota TPT

- sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan pertimbangan terhadap perkiraan beban tugas TPT untuk efektivitas serta efisiensi pelaksanaan tugas TPT.
- (3) Penetapan anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan berdasarkan usulan Sekretariat.
  - (4) Penugasan TPT mengacu pada tugas TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) melalui surat penugasan dari Sekretariat.
  - (5) Penugasan TPT dilakukan untuk:
    - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
    - b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan; dan
    - c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
  - (6) Tata cara penugasan TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
    - a. Sekretariat menugaskan anggota TPT berdasarkan permohonan konsultasi dalam SIMBG dengan mempertimbangkan beban kerja; dan
    - b. Sekretariat memfasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPT.
  - (7) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b paling sedikit meliputi:
    - a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
    - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
  - (8) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis, dokumen SLF perpanjangan, atau RTB kepada TPT melalui SIMBG.

#### Pasal 78

Administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) huruf d meliputi:

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

#### Pasal 79

- (1) Biaya pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik meliputi:
  - a. biaya operasional Sekretariat;
  - b. biaya pelaksanaan konsultasi;
  - c. honorarium TPA, TPT, dan Penilik; dan
  - d. biaya perjalanan dinas TPA dan Penilik.
- (2) Biaya operasional Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. operasional Sekretariat;
  - b. honorarium Sekretariat;
  - c. pengadaan peralatan; dan
  - d. pengadaan alat tulis kantor.
- (3) Biaya pelaksanaan konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pendanaan penyelenggaraan konsultasi meliputi:
  - a. sewa ruang;
  - b. penggandaan dokumen; dan/atau
  - c. konsumsi.
- (4) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
  - a. honorarium orang per bulan; dan/atau
  - b. honorarium orang per jam.

#### Pasal 80

- (1) Pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, Penilik, dan Pengkaji Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (3) huruf e dilakukan terhadap pemenuhan pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sesuai dengan surat penugasan.
- (2) Dalam hal Sekretariat menemukan adanya konflik kepentingan pada anggota TPA, TPT, atau dalam menjalankan tugasnya, Sekretariat dapat mencabut dan menggantikan anggota tersebut dengan anggota lainnya.

#### Paragraf 7

#### Pengelola Bangunan Gedung

#### Pasal 81

- (1) Pengelola sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf g merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung.
- (2) Pengelolaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
  - a. pelaksanaan operasional Bangunan Gedung;
  - b. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
  - c. pembaharuan standar operasional prosedur yang telah digunakan.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal, pengelolaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk penyedia jasa atau tenaga ahli atau terampil.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan badan usaha yang melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi bidang pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

- (6) Tenaga ahli atau terampil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan orang perorangan yang memiliki kompetensi keahlian atau kompetensi keterampilan bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

#### BAB IV PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu Umum

##### Pasal 82

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, meliputi:
  - a. pembangunan;
  - b. pemanfaatan;
  - c. Pelestarian; dan
  - d. Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara wajib memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17.
- (3) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan kegiatan:
  - a. memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG;
  - b. Pemeliharaan dan Perawatan; dan
  - c. pemeriksaan secara berkala; dan
  - d. pengawasan Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Kegiatan Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
  - a. penetapan;
  - b. pemanfaatan;
  - c. Perawatan;
  - d. pemugaran; dan
  - e. pengawasan.
- (5) Kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, meliputi:
  - a. penetapan pembongkaran;
  - b. pelaksanaan pembongkaran; dan
  - c. pengawasan pembongkaran.
- (6) Untuk Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyelenggaran Bangunan Gedung wajib memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis untuk menjamin keandalan Bangunan Gedung tanpa menimbulkan dampak penting bagi lingkungan.
- (7) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilaksanakan oleh perorangan atau penyedia jasa di bidang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua  
Pembangunan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 83

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) huruf a meliputi kegiatan:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan konstruksi.
- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Penyedia Jasa Konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh pemerintah Daerah.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis

Pasal 84

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Standar Teknis yang disusun dalam dokumen rencana teknis.
- (3) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan.
- (4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh TPA atau TPT.
- (5) Pemeriksaan oleh TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan terhadap Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi).
- (6) Pemeriksaan oleh TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (7) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilengkapi dengan rekomendasi dituangkan dalam berita acara.
- (8) Berita acara pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.

- (9) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7).

### Paragraf 3 Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 85

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud Pasal 83 ayat (1) huruf b dimulai setelah Pemohon memperoleh PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal tanggal mulai pelaksanaan konstruksi kepada kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung melalui SIMBG.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disampaikan sebelum pelaksanaan konstruksi dimulai.

### Paragraf 4 Pengawasan Konstruksi

#### Pasal 86

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) huruf c berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG.

### Bagian Ketiga Pemanfaatan

#### Paragraf 1 Umum

#### Pasal 87

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (1) huruf b merupakan kegiatan:
  - a. memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG;
  - b. Pemeliharaan dan Perawatan; dan
  - c. pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung 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.

### Paragraf 2 Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 88

- (1) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung dapat menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (3).
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. umur bangunan;
  - b. penyusutan;
  - c. kerusakan bangunan; dan/atau
  - d. peningkatan komponen bangunan.

Pasal 89

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

Pasal 90

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

Pasal 91

- (1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (5) huruf a dilakukan dalam rangka memperbaiki Bangunan Gedung yang telah rusak sebagian tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam kegiatan rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur maupun struktur Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedangkan

komponen utilitas dapat berubah.

#### Pasal 92

- (1) Renovasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (5) huruf b dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat dengan mengubah atau tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung, baik arsitektur, struktur, maupun utilitas bangunannya.
- (2) Dalam kegiatan renovasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur, komponen struktur, komponen mekanikal, komponen elektrikal, dan komponen pemipaan Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula.

#### Pasal 93

Restorasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (5) huruf c dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

#### Paragraf 3

##### Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung

#### Pasal 94

- (1) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 87 ayat (1) huruf c dilaksanakan secara teratur dan berkesinambungan dengan rentang waktu tertentu, untuk menjamin semua komponen Bangunan Gedung dalam kondisi laik fungsi.
- (2) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk proses perpanjangan SLF.
- (3) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung dapat menunjuk penyedia jasa untuk melaksanakan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (4) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

##### Pengawasan Bangunan Gedung pada Masa Pemanfaatan

#### Pasal 95

- (1) Pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah pada saat:
  - a. pengajuan perpanjangan SLF;
  - b. adanya laporan dari Masyarakat; dan
  - c. adanya indikasi Bangunan Gedung berubah fungsi dan/atau Bangunan Gedung membahayakan lingkungan.
- (2) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menjaga Bangunan Gedung tetap laik fungsi.

- (3) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
  - a. pemantauan Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan melalui SIMBG;
  - b. menyampaikan pemberitahuan melalui SIMBG kepada Pemilik atau Pengguna apabila ditemukan ketidaksesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - c. melakukan pemeriksaan kondisi lapangan; atau
  - d. identifikasi Bangunan Gedung berubah fungsi dan/atau Bangunan Gedung membahayakan lingkungan.
- (4) Dalam hal pemeriksaan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dan identifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.
- (5) Dalam hal hasil pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditemukan ketidaksesuaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, Pemerintah Daerah dapat mengenakan sanksi administratif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengawasan Bangunan Gedung pada masa Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

#### Bagian Keempat Pembongkaran

##### Paragraf 1 Umum

##### Pasal 96

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (1) huruf d harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Standar Pembongkaran Bangunan Gedung terdiri atas:
  - a. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - b. peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - c. pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - d. pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
  - e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.

##### Paragraf 2 Penetapan Pembongkaran

##### Pasal 97

- (1) Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (2) huruf a dilakukan apabila:
  - a. Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
  - c. Bangunan Gedung yang tidak memiliki PBG.

- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar ditetapkan oleh Pemerintah Daerah dengan surat penetapan Pembongkaran berdasarkan hasil pengkajian teknis.

### Paragraf 3 Peninjauan Pembongkaran

#### Pasal 98

- (1) Ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (2) huruf b meliputi:
  - a. peninjauan Bangunan Gedung;
  - b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
  - c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan terhadap ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk mewujudkan pelaksanaan Pembongkaran yang mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (3) Peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dalam rangka penyusunan RTB.

#### Pasal 99

- (1) Peninjauan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 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 Gedung 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 100

- (1) Peninjauan struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. material struktur bangunan;
  - b. sistem struktur bangunan;
  - c. tingkat kerusakan elemen struktur atas;
  - d. tingkat kerusakan elemen struktur bawah; dan
  - e. elemen pengaku dan/atau pengikat pada Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung terdapat elemen struktur khusus, peninjauan struktur Bangunan Gedung harus memperhatikan kebenaran informasi elemen tersebut sehingga penyusunan RTB dapat memperhatikan efektivitas pembongkarannya.
- (3) Peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) huruf c dilakukan terhadap:
  - a. komponen arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. komponen mekanikal Bangunan Gedung; dan
  - c. komponen elektrik Bangunan Gedung.

#### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Pembongkaran

#### Pasal 101

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran dimulai setelah Pemilik memperoleh surat Persetujuan Pembongkaran.
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Sebelum memulai pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik harus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menjaga atau menghentikan jaringan publik yang terhubung dengan Bangunan Gedung.
- (4) Dalam pelaksanaan Pembongkaran, penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran dan/atau profesi Pembongkaran harus menyiapkan metode pelaksanaan Pembongkaran yang terdiri atas:
  - a. tata cara atau prosedur;

- b. peralatan Pembongkaran;
  - c. peralatan pengamanan selama proses Pembongkaran;
  - d. Profesi Ahli yang kompeten; dan
  - e. rambu penunjuk arah, larangan, dan peringatan dengan mengutamakan perlindungan Masyarakat, khususnya pejalan kaki, kendaraan, dan prasarana atau sarana umum di sekitarnya.
- (5) Metode pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipilih berdasarkan kondisi lapangan, klasifikasi Bangunan Gedung, sistem struktur Bangunan Gedung, serta ketersediaan peralatan Pembongkaran dan Profesi Ahli yang kompeten.
  - (6) Peralatan Pembongkaran dan pengamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, dan huruf c harus direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (7) Dalam pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung harus mengikuti RTB dengan mempertimbangkan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
  - (8) Pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran yang memiliki kemampuan sesuai dengan kualifikasinya berdasarkan kontrak pelaksanaan Pembongkaran yang berpedoman pada ketentuan perundang-undangan.

#### Paragraf 5

#### Pengawasan Pembongkaran

#### Pasal 102

- (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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengendalian waktu;
  - b. pengendalian biaya;
  - c. pengendalian pencapaian sasaran Pembongkaran; dan
  - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (3) Pengawasan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Pemerintah Daerah.
- (4) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh Penilik.

#### Paragraf 6

#### Pasca Pembongkaran

Pasal 103

- (1) Pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (2) huruf e meliputi:
  - a. pengelolaan limbah material;
  - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
  - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.
- (2) Pengelolaan limbah material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. material yang dapat digunakan kembali;
  - b. material yang dapat didaur ulang; dan/atau
  - c. material yang dapat dibuang.
- (3) Pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan:
  - a. pemilahan dan pemisahan limbah pada lahan Pembongkaran sebelum dibuang ke tempat pembuangan akhir; dan
  - b. pemilahan, pemisahan, pembuangan, dan pengendalian limbah harus direncanakan dan dituangkan dalam RTB.
- (4) Sistem pembuangan dan pengendalian limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
  - a. metode penanganan limbah;
  - b. rute pergerakan limbah pada setiap lantai hingga meninggalkan lapangan
  - c. transportasi pembuangan; dan
  - d. waktu dan frekuensi pembuangan.
- (5) Pembuangan dan pengendalian limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dengan mempertimbangkan:
  - a. tapak lapangan yang rata dan tidak ada limbah di dalamnya serta
  - b. drainase yang memadai;
  - c. akses Masyarakat umum ke dalam tapak harus ditutup bila tapak tidak segera dibangun;
  - d. bagian tapak yang memiliki perbedaan elevasi dan menyebabkan potensi longsor, harus diberi bangunan pengaman; dan
  - e. permukaan tapak harus diberi penutup dalam hal tapak berada di daerah lereng atau memiliki kemiringan tinggi.

BAB V

BANGUNAN GEDUNG YANG MUDAH DIAKSES OLEH PENYANDANG DISABILITAS

Pasal 104

Pemerintah Daerah menjamin ketersediaan infrastruktur Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung di Daerah yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas.

Pasal 105

- (1) Bangunan Gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 104 memiliki fungsi:
  - a. hunian;
  - b. keagamaan;
  - c. usaha;
  - d. marker dan budaya;
  - e. olahraga; dan
  - f. khusus.
- (2) Bangunan gedung yang mudah diakses oleh penyandang disabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan fasilitas dan aksesibilitas dengan mempertimbangkan kebutuhan, fungsi, luas dan ketinggian Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam rangka menciptakan Bangunan Gedung dan lingkungan yang memenuhi persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas, digunakan prinsip penerapan sebagai berikut:
  - a. setiap pembangunan Bangunan Gedung, tapak bangunan dan lingkungan di luar bangunan harus dilakukan secara terpadu;
  - b. setiap kegiatan pembangunan Bangunan Gedung, tapak bangunan dan lingkungan di luar bangunan harus memperhatikan semua persyaratan teknis fasilitas dan aksesibilitas pada Bangunan Gedung dan lingkungan meliputi:
    1. ukuran dasar ruang;
    2. jalur pedestrian;
    3. jalur pemandu;
    4. area parkir;
    5. pintu;
    6. ram;
    7. lif;
    8. lif tangga;
    9. toilet;
    10. pancuran;
    11. wastafel;
    12. telepon;
    13. perlengkapan dan peralatan kontrol;
    14. perabot; dan
    15. rambu dan marka.

Pasal 106

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi terhadap ketersediaan fasilitas dan aksesibilitas untuk penyandang disabilitas merupakan syarat dalam penerbitan dan perpanjangan SLF Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung sudah memenuhi syarat pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menerbitkan SLF.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang disabilitas sebagaimana dimaksud pada ayat

(1) dilaksanakan oleh penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi bersertifikat.

## BAB VI PERAN MASYARAKAT

### Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

#### Pasal 107

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, Pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung, Masyarakat, dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Berdasarkan pemantauannya, Masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
  - a. indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. Bangunan Gedung yang pembangunan, Pemanfaatan, Pelestarian dan/atau Pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

#### Pasal 108

Pemerintah Daerah menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 107 ayat (4), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan serta menyampaikan hasilnya kepada Masyarakat.

### Bagian Kedua Pemberian Masukan Terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis

#### Pasal 109

- (1) Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Masukan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok,

organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai sosial budaya setempat.

- (3) Masukan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

### Bagian Ketiga

#### Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

##### Pasal 110

- (1) Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.
- (2) Pendapat dan pertimbangan Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.

## BAB VII

### PEMBINAAN

##### Pasal 111

- (1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (4) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa penyebarluasan norma, standar, prosedur dan kriteria Bangunan Gedung.
- (5) Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 112

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (3) dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di Daerah.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung;
  - b. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif;
  - c. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan; dan
  - d. penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan norma, standar, prosedur, dan kriteria di Daerah.
- (3) Pemberdayaan terhadap Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:
  - a. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
  - b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi Standar Teknis; dan/atau
  - c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

Pasal 113

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 ayat (3) terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB.
- (2) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

Pasal 114

- (1) Pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 111 dilaksanakan oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum.
- (2) Dalam pelaksanaan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dibantu oleh Perangkat Daerah teknis terkait.

- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB VIII PEMBIAYAAN

### Pasal 115

Pembiayaan Peraturan Daerah ini bersumber dari:

- a. anggaran pendapatan dan belanja Daerah; dan/atau
- b. sumber lain yang sah dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB IX SANKSI ADMINISTRATIF

### Pasal 116

- (1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam, Pasal 14 ayat (1), Pasal 14 ayat (11), Pasal 15 ayat (1), Pasal 16 ayat (1) dan ayat (2), Pasal 21 ayat (1), dan Pasal 82 ayat (2) dan ayat (6), dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan:
    1. pembangunan;
    2. Pemanfaatan; dan
    3. Pembongkaran;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
    1. tahapan pembangunan;
    2. Pemanfaatan; dan
    3. Pembongkaran.
  - d. pembekuan:
    1. PBG;
    2. SLF; dan
    3. Persetujuan Pembongkaran;
  - e. pencabutan:
    1. PBG;
    2. SLF; dan
    3. Persetujuan Pembongkaran;
  - f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
  - g. dikeluarkan dari basis data TPA;
  - h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
  - j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau

- l. penghentian tugas sebagai Penilik; dan/atau
- m. denda administratif.
- (3) Denda administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf m merupakan penerimaan Daerah.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara penjatuhan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

## BAB X KETENTUAN LAIN-LAIN

### Pasal 117

- (1) Pemerintah Daerah memberikan pelayanan PBG kepada setiap orang atau badan.
- (2) Atas pelayanan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dipungut retribusi PBG.
- (3) Retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dipungut retribusi atas penerbitan PBG dan penerbitan SLF Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
- (4) Ketentuan mengenai retribusi PBG diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri dengan berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB XI KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 118

Pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini maka:

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

## BAB XII KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 119

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku:

- a. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 2 Tahun 2013 tentang Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2013 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 2); dan
- b. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 7 Tahun 2015 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2015 Nomor 7, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 6),  
dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 120

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Ditetapkan di Kandangan  
pada tanggal

Pj. BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

ENDRI

Diundangkan di Kandangan  
pada tanggal

SEKRETARIS DAERAH  
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN,

MUHAMMAD NOOR

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN  
TAHUN ... NOMOR ...

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN,  
PROVINSI KALIMANTAN SELATAN: (.../...)

PENJELASAN ATAS  
RANCANGAN  
PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN  
NOMOR ... TAHUN ...  
TENTANG  
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia.

Bangunan Gedung juga merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan Standar Teknis Bangunan Gedung.

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

Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib baik secara administratif maupun secara teknis agar tercipta bangunan gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan Pengguna serta serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, Standar Teknis Bangunan Gedung, Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Penegakan Admin menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

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

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf a

Yang dimaksud “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 “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 “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 “Asas keserasian” adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksud fungsi hunian meliputi:

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

Ayat (2)

Yang dimaksud fungsi keagamaan meliputi:

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

Ayat (3)

Yang dimaksud fungsi usaha meliputi:

- a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. Bangunan Gedung perdagangan seperti warung, toko, pasar dan mall;
- 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 gedung 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; dan
- h. bangunan gedung tempat penyimpanan seperti gudang, tempat pendinginan dan gedung parkir.

Ayat (4)

Yang dimaksud fungsi sosial dan budaya 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 praktek dokter bersama, rumah sakit dan laboratorium; dan
- d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.

Ayat (5)

Yang dimaksud fungsi khusus 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; dan
- c. sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

huruf a

- 1) Bangunan gedung sederhana adalah bangunan gedung dengan karakter sederhana dan memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana dan/atau bangunan gedung yang sudah ada desain prototipenya.
- 2) Bangunan Gedung tidak sederhana adalah Bangunan Gedung dengan karakter, kompleksitas dan teknologi tidak sederhana.
- 3) Bangunan Gedung khusus adalah Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian dan/atau teknologi khusus.

huruf b

- 1) Bangunan Gedung permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
- 2) Bangunan Gedung nonpermanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun

huruf c

- 1) Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi berupa Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan digunakan yang mudah terbakarnya tinggi.
- 2) Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran sedang berupa Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan yang mudah terbakarnya sedang.
- 3) Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran rendah berupa Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain, penggunaan bahan dan komponen struktur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan bangunan yang mudah terbakarnya rendah.

huruf d

Cukup jelas.

huruf e

- 1) Bangunan super tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 100 (seratus) lantai.
- 2) Bangunan pencakar langit adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40 (empat puluh) – 100 (seratus) lantai.
- 3) Bangunan bertingkat tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai;
- 4) Bangunan bertingkat sedang adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai;
- 5) Bangunan bertingkat rendah adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai.

huruf f

Cukup jelas.

huruf g

- 1) Klas 1: Bangunan Hunian Biasa adalah satu atau lebih bangunan yang merupakan:  
Kelas 1a: bangunan hunian tunggal yang berupa:
  - a) satu rumah tunggal; atau
  - b) satu atau lebih bangunan hunian gandeng, yang masing-masing bangunannya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit town house, villa, atauKelas 1b: rumah asrama/kost, rumah tamu, hotel, atau sejenis-nya dengan luas total lantai kurang dari 300 m<sup>2</sup> dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di bawah bangunan hunian lain atau bangunan kelas lain selain tempat garasi pribadi.
- 2) Klas 2  
Bangunan hunian yang terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.
- 3) Klas 3  
Bangunan hunian di luar bangunan klas 1 atau klas 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:
  - a) rumah asrama, rumah tamu, losmen; atau
  - b) bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel; atau
  - c) bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah; atau
  - d) panti untuk orang berumur, cacat, atau anak-anak; atau
  - e) bagian untuk tempat tinggal dari suatu bangunan Perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
- 4) Klas 4 Bangunan Hunian Campuran adalah tempat tinggal yang berada di dalam suatu bangunan klas 5, 6, 7, 8, atau 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam bangunan tersebut.
- 5) Klas 5 Bangunan kantor adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial, di luar bangunan klas 6, 7, 8, atau 9.
- 6) Klas 6: Bangunan Perdagangan  
Adalah bangunan toko atau bangunan lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada Masyarakat, termasuk:

- a) ruang makan, kafe, restoran; atau
  - b) ruang makan malam, bar, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel; atau
  - c) tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum; atau
  - d) pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau bengkel.
- 7) Klas 7: Bangunan Penyimpanan/Gudang adalah bangunan gedung yang dipergunakan penyimpanan, termasuk: tempat parkir umum; atau gudang, atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.
- 8) Klas 8: Bangunan Laboratorium/Industri/Pabrik adalah bangunan gedung laboratorium dan bangunan yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produksi, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing, atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan.
- 9) Klas 9: Bangunan Umum adalah bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan Masyarakat umum, yaitu:
- a) Klas 9a: bangunan Perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dari bangunan tersebut yang berupa laboratorium;
  - b) Klas 9b: bangunan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dari bangunan yang merupakan kelas lain.
- 10) Klas 10: adalah bangunan atau struktur yang bukan hunian:
- a) Klas 10a: bangunan bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, carport, atau sejenisnya;
  - b) Klas 10b: struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13  
Cukup jelas.

Pasal 14  
Cukup jelas.

Pasal 15  
Cukup jelas.

Pasal 16  
Cukup jelas.

Pasal 17  
Cukup jelas.

Pasal 18  
Cukup jelas.

Pasal 19  
Cukup jelas.

Pasal 20  
Cukup jelas.

Pasal 21  
Cukup jelas.

Pasal 22  
Cukup jelas.

Pasal 23  
Cukup jelas.

Pasal 24  
Cukup jelas.

Pasal 25  
Ayat (1)

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

Huruf a  
Cukup jelas.

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

Huruf c  
Yang dimaksud dengan "jarak antar-Bangunan Gedung" adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung dengan bidang

terluar massa Bangunan Gedung lain dalam satu persil.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas.

Pasal 30

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Sistem proteksi pasif adalah suatu struktur proteksi kebakaran pada Bangunan Gedung yang berbasis pada desain struktur dan arsitektur sehingga Bangunan Gedung itu sendiri secara structural stabil dalam waktu tertentu dan dapat menghambat penjalaran api serta panas bila terjadi kebakaran seperti pintu dan jendela tahan api, penghalang api, partisi penghalang asap, penghalang asap, dan atrium.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)  
Cukup jelas.

Ayat (12)  
Cukup jelas.

Pasal 31  
Cukup jelas.

Pasal 32  
Ayat (1)  
Huruf a  
Yang dimaksud dengan “sistem proteksi petir eksternal” adalah sistem proteksi terhadap sambaran langsung.  
  
Huruf b  
Yang dimaksud dengan “sistem proteksi petir internal” adalah sistem proteksi terhadap sambaran petir secara tidak langsung, misalnya imbas melalui grounding listrik, menyambar jaringan listrik sehingga jaringan listrik bertegangan petir.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 33  
Cukup jelas.

Pasal 34  
Cukup jelas.

Pasal 35  
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  
Ayat (1)

Yang dimaksud dengan aksesibilitas pada bangunan gedung meliputi jalan masuk, jalan keluar, hubungan horizontal antarruang, hubungan vertikal dalam bangunan gedung dan sarana transportasi vertikal, serta penyediaan akses evakuasi bagi Pengguna Bangunan Gedung, termasuk kemudahan mencari, menemukan, dan menggunakan alat pertolongan dalam keadaan darurat bagi penghuni dan terutama bagi para penyandang cacat, lanjut usia, dan wanita hamil, terutama untuk bangunan gedung pelayanan umum.

Aksesibilitas harus memenuhi fungsi dan persyaratan kinerja, ketentuan tentang jarak, dimensi, pengelompokan, jumlah dan daya tampung, serta ketentuan tentang konstruksinya.

Yang dimaksud dengan:

- a. mudah, antara lain kejelasan dalam mencapai ke lokasi, diberi keterangan dan menghindari risiko terjebak;
- b. nyaman, antara lain melalui ukuran dan syarat yang memadai;
- c. aman, antara lain terpisah dengan jalan ke luar untuk kebakaran, kemiringan permukaan lantai, serta tangga dan bordes yang mempunyai pegangan atau pengaman.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Pasal 50  
Cukup jelas.

Pasal 51  
Cukup jelas.

Pasal 52  
Cukup jelas.

Pasal 53  
Cukup jelas.

Pasal 54  
Cukup jelas.

Pasal 55  
Cukup jelas.

Pasal 56  
Cukup jelas.

Pasal 57  
Cukup jelas.

Pasal 58  
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 81  
Cukup jelas.

Pasal 82  
Cukup jelas.

Pasal 83  
Cukup jelas.

Pasal 84  
Cukup jelas.

Pasal 85  
Cukup jelas.

Pasal 86  
Cukup jelas.

Pasal 87  
Cukup jelas.

Pasal 88  
Cukup jelas.

Pasal 89  
Cukup jelas.

Pasal 90  
Ayat (1)  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)  
Huruf a  
Yang dimaksud dengan kerusakan ringan adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding pengisi. Perawatan untuk tingkat kerusakan ringan, biayanya maksimum adalah sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari harga satuan tertinggi pembangunan Bangunan Gedung baru yang berlaku, untuk tipe/klas dan lokasi yang sama.

Huruf b  
Yang dimaksud dengan “kerusakan sedang” adalah kerusakan pada sebagian komponen non-struktural, struktur komponen structural seperti struktur atap, lantai, dan lain-lain.

Huruf c  
Yang dimaksud dengan “kerusakan berat” adalah kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan, baik struktural maupun non-struktural yang apabila setelah diperbaik masih dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya.

Ayat (5)  
Cukup jelas.

Pasal 91  
Cukup jelas.

Pasal 92  
Cukup jelas.

Pasal 93  
Cukup jelas.

Pasal 94  
Cukup jelas.

Pasal 95  
Cukup jelas.

Pasal 96  
Cukup jelas.

Pasal 97  
Cukup jelas.

Pasal 98  
Cukup jelas.

Pasal 99  
Cukup jelas.

Pasal 100  
Cukup jelas.

Pasal 101  
Cukup jelas.

Pasal 102  
Cukup jelas.

Pasal 103  
Cukup jelas.

Pasal 104  
Cukup jelas.

Pasal 105  
Ayat (1)  
Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Cukup jelas.

Huruf d  
Bangunan yang berfungsi sebagai tempat kegiatan budaya atau sebagai landmark yang harus menyediakan akses yang layak untuk penyandang disabilitas.

Huruf e  
Cukup jelas.

Huruf f  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Pasal 106  
Cukup jelas.

Pasal 107  
Cukup jelas.

Pasal 108  
Cukup jelas.

Pasal 109  
Cukup jelas.

Pasal 110  
Cukup jelas.

Pasal 111  
Cukup jelas.

Pasal 112  
Cukup jelas.

Pasal 113  
Cukup jelas.

Pasal 114  
Cukup jelas.

Pasal 115  
Cukup jelas.

Pasal 116  
Cukup jelas.

Pasal 117  
Cukup jelas.

Pasal 118  
Cukup jelas.

Pasal 119  
Cukup jelas.

Pasal 120  
Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN  
NOMOR ...