



SALINAN

# LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN

No. 3, 2023

PEMERINTAH KOTA TANGERANG SELATAN.  
Bangunan Gedung.

## PROVINSI BANTEN PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN NOMOR 3 TAHUN 2023 TENTANG BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA TANGERANG SELATAN,

- Menimbang :
- bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
  - bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan bagi lingkungannya;
  - bahwa penyelenggaraan bangunan gedung telah diatur di dalam Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, namun adanya perubahan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengenai bangunan gedung, maka Peraturan Daerah tersebut sudah tidak sesuai;
  - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
3. Undang-Undang Nomor 51 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kota Tangerang Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4935);
4. 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 dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN

dan

WALI KOTA TANGERANG SELATAN

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

## BAB I

### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tangerang Selatan.
2. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah otonom.
3. Wali Kota adalah Wali Kota Tangerang Selatan.

4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Perangkat Daerah yang mempunyai tugas dan fungsi menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang penanaman modal.
6. Dinas Cipta Karya dan Tata Ruang yang selanjutnya disebut Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang bangunan gedung.
7. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di bawah tanah, permukaan air, dan sarana/prasarana umum, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
8. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat.
9. 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.
10. Kompensasi adalah imbalan berupa uang dan/atau bukan uang dari Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus.
11. Insentif adalah dukungan berupa advokasi yaitu pemberian penghargaan, berbentuk sertifikat, plakat, tanda penghargaan, promosi, atau publikasi, atau berupa perbantuan yaitu dukungan penyediaan sarana dan prasarana termasuk peningkatan kualitas fisik lingkungan dan/atau dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berbentuk bantuan advis teknis, bantuan tenaga ahli, dan bantuan penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung.
12. Disinsentif adalah pengenaan kewajiban membayar ganti rugi perbaikan BGCB oleh pemilik/pengelola Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus dan/atau pembatasan kegiatan pemanfaatan BGCB.
13. Gambar Bangunan Gedung Terbangun adalah gambar rekaman akhir yang dibuat sesuai dengan kondisi terbangun di lapangan yang telah mengadopsi semua perubahan yang terjadi selama proses konstruksi.
14. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.

15. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
16. 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.
17. 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.
18. Masyarakat adalah perorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, termasuk Masyarakat adat dan Masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
19. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
20. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di Daerah.
21. Pelestarian adalah kegiatan perawatan, pemugaran, serta pemeliharaan Bangunan Gedung dan lingkungannya untuk mengembalikan keandalan bangunan tersebut sesuai dengan aslinya atau sesuai dengan keadaan menurut periode yang dikehendaki.
22. Pemanfaatan adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
23. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
24. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
25. 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.
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. 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.
28. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.

29. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi Pembongkaran, mitigasi risiko Pembongkaran, gambar rencana teknis Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan Pembongkaran.
30. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan SBKBG.
31. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
32. 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.
33. Pengguna Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pengguna adalah Pemilik dan/atau bukan Pemilik berdasarkan kesepakatan dengan Pemilik, yang menggunakan dan/atau mengelola Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan.
34. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
35. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
36. Penyedia Jasa Pengkajian Teknis yang selanjutnya disebut Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli baik yang bekerja secara mandiri maupun tergabung dalam badan usaha yang memiliki sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
37. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan Pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
38. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
39. 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.
40. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung 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. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kota.

43. 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.
44. Sekretariat Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh Kepala Dinas Teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas Tim Profesi Ahli, Tim Penilai Teknis, dan Penilik.
45. 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.
46. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
47. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan.
48. 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.
49. Surat Keterangan Pemanfaatan Sementara yang selanjutnya disingkat SKPS adalah surat keterangan atas Pemanfaatan Bangunan Gedung yang bersifat sementara dan tidak dapat diperpanjang.
50. 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.
51. 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 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
52. 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.

53. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.

## Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

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

## BAB II

### FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu

#### Fungsi Bangunan Gedung

#### Paragraf 1

#### Umum

#### Pasal 3

- (1) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis, baik 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; atau
  - d. fungsi sosial dan budaya.
- (3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (4) Fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (5) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.

#### Pasal 4

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

Paragraf 2  
Bangunan Gedung dengan Fungsi Hunian  
Pasal 5

- (1) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf a merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. rumah tinggal tunggal;
  - b. rumah tinggal deret; dan
  - c. rumah susun.

Paragraf 3  
Bangunan Gedung dengan Fungsi Keagamaan  
Pasal 6

- (1) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan ibadah.
- (2) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara lain:
  - a. bangunan masjid, musala, langgar, dan surau;
  - b. bangunan gereja dan kapel;
  - c. bangunan pura;
  - d. bangunan wihara; atau
  - e. bangunan kelenteng.

Paragraf 4  
Bangunan Gedung dengan Fungsi Usaha  
Pasal 7

- (1) Bangunan Gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf c merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan usaha.
- (2) Bangunan Gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan Bangunan Gedung yang dibangun dengan tujuan untuk mendapatkan keuntungan.
- (3) Bangunan Gedung fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bangunan Gedung perkantoran;
  - b. Bangunan Gedung perdagangan;
  - c. Bangunan Gedung perindustrian;
  - d. Bangunan Gedung peternakan;
  - e. Bangunan Gedung perhotelan;
  - f. bangunan wisata dan rekreasi;
  - g. Bangunan Gedung terminal; dan
  - h. Bangunan Gedung tempat penyimpanan.

- (4) Bangunan Gedung perkantoran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a yaitu bangunan kantor nonpemerintah, termasuk kantor yang disewakan, atau sejenisnya.
- (5) Bangunan Gedung perdagangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b yaitu toko, kios, warung, pasar, pusat perbelanjaan, ruang pameran, atau sejenisnya.
- (6) Bangunan Gedung perindustrian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c yaitu pabrik, laboratorium, dan perbengkelan.
- (7) Bangunan Gedung peternakan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d yaitu bangunan peternakan sapi, bangunan peternakan ayam, bangunan sarang burung walet, atau sejenisnya;
- (8) Bangunan Gedung perhotelan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf e merupakan penginapan yang bersifat komersial yaitu wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, kondotel, atau sejenisnya.
- (9) Bangunan wisata dan rekreasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf f yaitu restoran, kafe, arena bermain, gedung pertemuan, gedung olahraga, bioskop, gedung pertunjukan, atau sejenisnya.
- (10) Bangunan Gedung terminal sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g yaitu terminal angkutan darat, bandara, pelabuhan laut, stasiun kereta api, atau sejenisnya.
- (11) Bangunan Gedung tempat penyimpanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf h yaitu gudang, gedung parkir, tempat pendinginan, atau sejenisnya.
- (12) Laboratorium sebagaimana dimaksud pada ayat (6) merupakan laboratorium yang bukan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan.

#### Paragraf 5

#### Bangunan Gedung dengan Fungsi Sosial dan Budaya

#### Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf d merupakan Bangunan Gedung dengan fungsi utama sebagai tempat manusia melakukan kegiatan sosial dan budaya.
- (2) Bangunan Gedung fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Bangunan Gedung pendidikan;
  - b. Bangunan Gedung kebudayaan;
  - c. Bangunan Gedung kesehatan; dan
  - d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.
- (3) Bangunan Gedung pendidikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a yaitu pendidikan usia dini, taman kanak-kanak, sekolah dasar, sekolah menengah tingkat pertama, sekolah menengah tingkat atas, perguruan tinggi, sekolah terpadu, atau sejenisnya.
- (4) Bangunan Gedung kebudayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b yaitu museum, gedung pameran, gedung kesenian, atau sejenisnya.

- (5) Bangunan Gedung kesehatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c yaitu tempat praktik dokter, klinik, puskesmas, rumah sakit, laboratorium, atau sejenisnya.
- (6) Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d yaitu kantor pemerintahan, kantor polisi, kantor pos, bangunan stadion, gedung olah raga, atau sejenisnya.

Paragraf 6  
Bangunan Gedung dengan Fungsi Campuran  
Pasal 9

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

Bagian Kedua  
Klasifikasi Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 10

Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (1) diklasifikasikan berdasarkan:

- a. tingkat kompleksitas;
- b. tingkat permanensi;
- c. tingkat risiko kebakaran;
- d. lokasi;
- e. ketinggian;
- f. kepemilikan; dan
- g. klas bangunan.

Paragraf 2  
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Tingkat Kompleksitas  
Pasal 11

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf a meliputi:
  - a. Bangunan Gedung sederhana;
  - b. Bangunan Gedung tidak sederhana; atau
  - c. Bangunan Gedung khusus.
- (2) Bangunan Gedung sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Bangunan Gedung dengan karakter sederhana serta memiliki kompleksitas dan teknologi sederhana.

- (3) Bangunan Gedung tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Bangunan Gedung dengan karakter tidak sederhana serta memiliki kompleksitas dan/atau teknologi tidak sederhana.
- (4) Bangunan Gedung khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Bangunan Gedung yang memiliki penggunaan dan persyaratan khusus, yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

### Paragraf 3

#### Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Tingkat Permanensi

##### Pasal 12

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf b meliputi:
  - a. Bangunan Gedung permanen; atau
  - b. Bangunan Gedung nonpermanen.
- (2) Bangunan Gedung permanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
- (3) Bangunan Gedung nonpermanen sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.

### Paragraf 4

#### Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Tingkat Risiko Kebakaran

##### Pasal 13

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf c meliputi Bangunan Gedung dengan tingkat risiko kebakaran:
  - a. tinggi;
  - b. sedang; atau
  - c. rendah.
- (2) Tingkat risiko kebakaran tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Bangunan Gedung yang karena fungsinya, dan desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sangat tinggi dan/atau tinggi.
- (3) Tingkat risiko kebakaran sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya sedang.
- (4) Tingkat risiko kebakaran rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Bangunan Gedung yang karena fungsinya, desain penggunaan bahan dan komponen unsur pembentuknya, serta kuantitas dan kualitas bahan yang ada di dalamnya tingkat mudah terbakarnya rendah.

Paragraf 5  
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Lokasi  
Pasal 14

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan lokasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf d meliputi Bangunan Gedung di lokasi:
  - a. padat;
  - b. sedang; atau
  - c. renggang.
- (2) Lokasi padat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada umumnya lokasi yang terletak di Daerah perdagangan atau pusat kota dan/atau kawasan dengan KDB lebih dari 60% (enam puluh persen).
- (3) Lokasi sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b pada umumnya terletak di daerah permukiman dan/atau kawasan dengan KDB antara 40% (empat puluh persen) hingga 60% (enam puluh persen).
- (4) Lokasi renggang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c pada umumnya terletak pada daerah pinggiran luar kota atau Daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau kawasan dengan KDB 40% (empat puluh persen) atau di bawahnya.

Paragraf 6  
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Ketinggian  
Pasal 15

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan ketinggian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf e meliputi Bangunan Gedung:
  - a. super tinggi;
  - b. pencakar langit;
  - c. bertingkat tinggi;
  - d. bertingkat sedang; dan
  - e. bertingkat rendah.
- (2) Bangunan Gedung super tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 100 (seratus) lantai.
- (3) Bangunan Gedung pencakar langit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40 (empat puluh) sampai 100 (seratus) lantai.
- (4) Bangunan Gedung bertingkat tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai.
- (5) Bangunan Gedung bertingkat sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d merupakan dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai.
- (6) Bangunan Gedung bertingkat rendah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e merupakan Bangunan Gedung dengan lantai bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai.

Paragraf 7  
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Kepemilikan  
Pasal 16

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan kepemilikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf f meliputi Bangunan Gedung:

- a. milik negara;
- b. milik badan usaha; dan
- c. milik perorangan.

Paragraf 8  
Klasifikasi Bangunan Gedung Berdasarkan Klas Bangunan  
Pasal 17

Klasifikasi Bangunan Gedung berdasarkan Klas Bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 huruf g meliputi:

- a. klas 1;
- b. klas 2;
- c. klas 3;
- d. klas 4;
- e. klas 5;
- f. klas 6;
- g. klas 7;
- h. klas 8;
- i. klas 9; dan
- j. klas 10.

Bagian Ketiga  
Penetapan dan Perubahan Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung  
Pasal 18

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) dan ayat (5) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- (2) Perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung wajib dilakukan oleh Pemilik dengan mengajukan PBG perubahan.

BAB III  
STANDAR TEKNIS  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 19

Standar Teknis meliputi:

- a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;
- b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
- c. standar Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. standar Pelestarian Bangunan Gedung;
- e. standar Pembongkaran Bangunan Gedung;
- f. standar BGH;
- g. standar BGN; dan
- h. ketentuan dokumen.

Bagian Kedua  
Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung  
Pasal 20

- (1) Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf a meliputi ketentuan:
  - a. tata bangunan;
  - b. keandalan Bangunan Gedung;
  - c. Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, permukaan air, dan/atau prasarana dan sarana umum; dan
  - d. desain purwarupa.
- (2) Standar perencanaan dan perancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mempertimbangkan penerapan unsur tradisional dengan memperhatikan keserasian dan keselarasan pada lingkup lingkungan, kawasan dan wilayah di Daerah.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketiga  
Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 21

Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf b meliputi:

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

Paragraf 2  
Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung  
Pasal 22

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf a merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahap:
  - a. persiapan pekerjaan;
  - b. pelaksanaan pekerjaan;
  - c. pengujian; dan
  - d. penyerahan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berdasarkan kontrak kerja konstruksi.
- (4) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud ayat (3) menyusun dokumen pelaksanaan konstruksi sebagai dokumentasi seluruh tahapan pelaksanaan konstruksi.

### Pasal 23

- (1) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf b dilakukan setelah seluruh dokumen dalam tahap persiapan pekerjaan disetujui oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (2) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas pekerjaan:
  - a. struktur bawah;
  - b. basemen;
  - c. struktur atas;
  - d. arsitektur; dan
  - e. mekanikal, elektrikal, dan perpipaan.
- (3) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melakukan pengawasan pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (5) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan di awal dan di akhir pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan.
- (6) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi tidak dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap selanjutnya sebelum Pemerintah Daerah melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan.

### Pasal 24

- (1) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf c dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan dinyatakan selesai dikerjakan.
- (2) Pernyataan selesai dikerjakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (3) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian pada tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab melakukan penyesuaian hingga dinyatakan sesuai oleh Pemerintah Daerah.

### Pasal 25

Tahap penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf d dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Paragraf 3  
Kegiatan Pengawasan Konstruksi  
Pasal 26

- (1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 huruf b meliputi:
  - a. pengendalian waktu;
  - b. pengendalian biaya;
  - c. pengendalian pencapaian sasaran fisik; dan
  - d. tertib administrasi Bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan persiapan konstruksi;
  - b. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama pekerjaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi.
- (3) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi meliputi:
  - a. pengawasan pada tahap perencanaan;
  - b. pengawasan persiapan konstruksi;
  - c. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama pekerjaan konstruksi; dan
  - d. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan konstruksi.
- (5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.
- (6) Dalam hal Bangunan Gedung terbangun atau pelaksanaannya menggunakan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa pengawasan konstruksi maka surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikeluarkan oleh Pengkaji Teknis berdasarkan hasil pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dari setiap penyedia jasa pengawasan konstruksi sesuai dengan lingkup pekerjaannya.

Paragraf 4  
Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi  
Pasal 27

- (1) Setiap Pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus menerapkan SMKK.
- (2) Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan:
  - a. konsultasi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
  - b. konsultasi pengawasan konstruksi; dan
  - c. pekerjaan konstruksi.

- (3) SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (4) Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan:
  - a. keselamatan keteknikan konstruksi;
  - b. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - c. keselamatan publik; dan
  - d. keselamatan lingkungan.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melakukan:
  - a. identifikasi bahaya;
  - b. penilaian risiko dan pengendalian risiko/peluang pekerjaan konstruksi; dan
  - c. sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan.
- (6) Ketentuan mengenai SMKK mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat  
Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 28

- (1) Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf c meliputi:
  - a. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
  - b. Pemeriksaan Berkala.
- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui:
  - a. unit internal yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala; atau
  - b. penyedia jasa yang kompeten di bidangnya.
- (3) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi meliputi:
  - a. penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala;
  - b. pelaksanaan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau pengunjung Bangunan Gedung;
  - c. pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala;
  - d. pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan, termasuk pengawasan dan evaluasi; dan
  - e. penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala.
- (4) Keluaran pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung terdiri atas:
  - a. dokumen rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala beserta laporannya secara periodik;
  - b. panduan praktis penggunaan bagi Pemilik dan Pengguna; dan
  - c. dokumentasi seluruh tahap Pemanfaatan.

Paragraf 2  
Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung  
Pasal 29

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf a bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.
- (3) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung meliputi:
  - a. prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
  - d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan meliputi komponen:
  - a. arsitektural;
  - b. struktural;
  - c. mekanikal;
  - d. elektrikal;
  - e. perpipaan;
  - f. tata ruang luar; dan
  - g. tata graha.
- (6) Pemeliharaan dan/atau 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 30

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 31

- (1) Pekerjaan Perawatan meliputi perbaikan dan/atau penggantian bagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana berdasarkan dokumen rencana teknis Perawatan Bangunan Gedung, dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi.
- (2) Pekerjaan Perawatan dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan bagian yang akan diubah atau diperbaiki.

- (3) Kerusakan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan kondisi tidak berfungsinya bangunan atau komponen bangunan yang disebabkan oleh:
  - a. penyusutan atau berakhirnya umur bangunan;
  - b. kelalaian manusia; atau
  - c. bencana alam.
- (4) Tingkat kerusakan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi kerusakan:
  - a. ringan;
  - b. sedang; dan
  - c. berat.
- (5) Pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. rehabilitasi;
  - b. renovasi; dan
  - c. restorasi.
- (6) Pekerjaan Perawatan pada Bangunan Gedung bersejarah atau BGCB harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Daerah.

#### Pasal 32

- (1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf a dilakukan dalam rangka memperbaiki Bangunan Gedung yang telah rusak sebagian tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung dan tetap mempertahankan komponen arsitektur dan struktur Bangunan Gedung.
- (2) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengubah komponen utilitas Bangunan Gedung.

#### Pasal 33

Renovasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf b dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat dengan mengubah atau tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung dengan mempertahankan komponen arsitektur, struktur, dan/atau utilitas Bangunan Gedung.

#### Pasal 34

- (1) Restorasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 ayat (5) huruf c dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan mempertahankan komponen arsitektur Bangunan Gedung.
- (2) Restorasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat mengubah komponen struktur dan/atau utilitas Bangunan Gedung.

#### Paragraf 3

#### Pemeriksaan Berkala

#### Pasal 35

- (1) Pelaksanaan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) huruf b dilakukan 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 secara rinci dan sistematis pada seluruh komponen Bangunan Gedung.
- (3) Lingkup Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. tata cara dan metode Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
  - b. daftar simak dan evaluasi hasil Pemeriksaan Berkala; dan
  - c. jenis kerusakan komponen Bangunan Gedung.
- (4) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. arsitektural Bangunan Gedung;
  - b. struktural Bangunan Gedung;
  - c. mekanikal Bangunan Gedung;
  - d. elektrikal Bangunan Gedung; dan
  - e. tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (5) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.
- (6) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dapat menunjuk penyedia jasa untuk melaksanakan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (7) Pemeriksaan Berkala dilakukan dan dilaporkan secara rutin kepada Pemerintah Daerah untuk proses perpanjangan SLF.

Bagian Kelima  
Standar Pelestarian Bangunan Gedung  
Pasal 36

- (1) Standar Pelestarian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf d meliputi penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan, serta pemberian Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif BGCB yang dilestarikan.
- (2) Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang dilestarikan atas kegiatan Pelestarian BGCB.
- (3) Pemberian Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 37

- (1) Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan dan/atau pengembangan BGCB yang dilestarikan.
- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan imbalan berupa uang dan/atau bukan uang dari Pemerintah Daerah untuk BGCB.
- (3) Kompensasi bukan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa bantuan tenaga dan/atau bantuan bahan sebagai penggantian sebagian biaya Pelestarian kepada Pemilik, Pengguna dan/atau Pengelola BGCB yang dilestarikan.

Pasal 38

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan, pengembangan, dan/atau Pemanfaatan BGCB yang dilestarikan.
- (2) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. advokasi;
  - b. perbantuan; dan
  - c. bantuan lain bersifat nondana.
- (3) Advokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dapat berupa:
  - a. pemberian penghargaan berbentuk sertifikat, plakat, atau tanda penghargaan;
  - b. promosi;
  - c. publikasi; dan/atau
  - d. pendampingan hukum dan/atau nasihat hukum.
- (4) Perbantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dapat berupa:
  - a. dukungan penyediaan sarana dan prasarana termasuk peningkatan kualitas fisik lingkungan; dan/atau
  - b. dukungan teknis dan/atau kepakaran.
- (5) Dukungan teknis dan/atau kepakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b terdiri atas:
  - a. bantuan advis teknis;
  - b. bantuan tenaga ahli; dan
  - c. bantuan penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung.
- (6) Bantuan lain bersifat nondana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dapat berupa:
  - a. keringanan pajak bumi bangunan yang dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau Pengelola BGCB setelah dilakukan tindakan Pelestarian, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. keringanan retribusi PBG cagar budaya atau perubahan PBG cagar budaya;
  - c. tambahan KLB; dan/atau
  - d. tambahan KDB.

Pasal 39

- (1) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 diberikan kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan perlindungan BGCB yang dilestarikan.
- (2) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa pembatasan kegiatan Pemanfaatan BGCB.
- (3) Pembatasan kegiatan Pemanfaatan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah jika BGCB yang dilestarikan tidak dapat memenuhi standar teknis keandalan BGCB, atau Pemilik, pengguna, dan/atau Pengelola BGCB tidak melaksanakan Pelindungan BGCB yang dilestarikan.

Bagian Keenam  
Standar Pembongkaran Bangunan Gedung  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 40

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 huruf e, meliputi:

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

Paragraf 2  
Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung  
Pasal 41

- (1) Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf a, meliputi:
  - a. peninjauan Bangunan Gedung;
  - b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
  - c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan terhadap ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk mewujudkan pelaksanaan Pembongkaran yang mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (3) Peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dalam rangka penyusunan RTB.
- (4) RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memastikan jaringan publik tidak terganggu oleh pekerjaan Pembongkaran.

Pasal 42

- (1) Peninjauan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 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 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 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 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/sarana termasuk utilitas bangunan yang terhubung dengan jaringan publik.
- (5) Peninjauan 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 terhadap 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 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 43

- (1) Peninjauan struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. material struktur bangunan;
  - b. sistem struktur bangunan;
  - c. tingkat kerusakan elemen struktur atas;
  - d. tingkat kerusakan elemen struktur bawah; dan
  - e. elemen pengaku dan/atau pengikat pada Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung terdapat elemen struktur khusus, peninjauan struktur Bangunan Gedung harus memperhatikan kebenaran informasi elemen tersebut sehingga penyusunan RTB dapat memperhatikan efektivitas Pembongkarannya.
- (3) Dalam hal tidak ada detail struktur, peninjauan struktur Bangunan Gedung juga termasuk pengkajian teknis struktur Bangunan Gedung.

#### Pasal 44

- (1) Peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) huruf c, dilakukan terhadap:
  - a. komponen arsitektur Bangunan Gedung;
  - b. komponen mekanikal Bangunan Gedung; dan
  - c. komponen elektrikal Bangunan Gedung.
- (2) Komponen arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. kulit bangunan;
  - b. penutup atap;
  - c. rangka dan penutup plafon;
  - d. dinding partisi;
  - e. penutup lantai;
  - f. perabot yang menyatu dengan bangunan; dan
  - g. unsur dekoratif.

- (3) Komponen mekanikal Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. peralatan sanitasi, drainase, perpipaan, proteksi kebakaran, dan pompa mekanik;
  - b. peralatan gas pembakaran dan/atau gas medik;
  - c. peralatan transportasi dalam gedung;
  - d. peralatan proteksi kebakaran;
  - e. peralatan tata udara dan ventilasi; dan
  - f. peralatan sanitasi.
- (4) Komponen elektrik Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. peralatan catu daya;
  - b. peralatan proteksi petir;
  - c. peralatan tata cahaya;
  - d. peralatan tata suara;
  - e. peralatan informasi dan telekomunikasi;
  - f. peralatan keamanan dan penginderaan dini; dan
  - g. peralatan sistem daya tersimpan.

### Paragraf 3

#### Penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung

##### Pasal 45

- (1) Setelah dilakukan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41, pelaku perencanaan Pembongkaran melakukan penyusunan RTB.
- (2) RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi dasar penetapan Pembongkaran dan acuan pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung

##### Pasal 46

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf c, meliputi:
  - a. pengelolaan risiko Pembongkaran;
  - b. persiapan Pembongkaran;
  - c. Pembongkaran struktur konvensional; dan
  - d. Pembongkaran struktur khusus.
- (2) Pengelolaan risiko Pembongkaran, sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dilakukan dengan melakukan:
  - a. identifikasi bahaya Pembongkaran;
  - b. asesmen risiko Pembongkaran;
  - c. pengendalian risiko Pembongkaran; dan
  - d. reviu pengendalian Pembongkaran.
- (3) Pengelolaan risiko Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (4) Persiapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, harus mempertimbangkan:
  - a. lokasi lahan;
  - b. mobilisasi dan demobilisasi peralatan Pembongkaran;
  - c. pengamanan lingkungan;
  - d. ketersediaan sumber daya; dan
  - e. alokasi waktu.
- (5) Persiapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pembongkaran struktur konvensional sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pembongkaran struktur khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 47

- (1) Sebelum memulai pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (1), Pemilik harus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menjaga atau menghentikan jaringan publik yang terhubung dengan Bangunan Gedung.
- (2) Selama pelaksanaan Pembongkaran, jaringan publik dapat tetap terhubung agar menjaga keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan meliputi:
  - a. jaringan air bersih sementara;
  - b. jaringan telekomunikasi;
  - c. jaringan listrik sementara; dan
  - d. jaringan pipa gas.
- (3) Dalam pelaksanaan Pembongkaran, penyedia jasa Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran harus menyiapkan metode pelaksanaan Pembongkaran yang meliputi:
  - 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.
- (4) Metode pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dipilih berdasarkan kondisi lapangan, klasifikasi Bangunan Gedung, sistem struktur Bangunan Gedung, serta ketersediaan peralatan Pembongkaran.

- (5) Metode pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. *top down*-manual;
  - b. *top down*-mekanis;
  - c. mekanis dengan *hydraulic crusher* dan *long boom arm*;
  - d. bola gandul;
  - e. peledak;
  - f. pembebanan statis;
  - g. *cutting and lifting*;
  - h. *saw cutting*;
  - i. *thermal lance*; dan/atau
  - j. *water jet*.
- (6) Peralatan Pembongkaran dan peralatan pengamanannya sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pelaksanaan Pembongkaran harus mengikuti RTB dengan mempertimbangkan keamanan keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
- (8) Pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran yang memiliki kemampuan sesuai dengan kualifikasinya berdasarkan kontrak pelaksanaan Pembongkaran.
- (9) Dalam pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung, puing yang berada di lapangan harus disiram agar tidak mencemari udara di sekitarnya.
- (10) Penyedia jasa Pembongkaran harus merancang sistem pengairan dan pencegahan banjir akibat penyiraman sebagaimana dimaksud pada ayat (6) agar air tidak menggenangi di sekitarnya.
- (11) Dalam hal terjadi kondisi yang dapat membahayakan pekerja, seluruh aktivitas harus dihentikan hingga seluruh kondisi tersebut diperbaiki.

#### Paragraf 5

#### Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 48

- (1) Pelaksanaan pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf d, yaitu terhadap:
  - a. waktu Pembongkaran;
  - b. biaya Pembongkaran;
  - c. capaian sasaran Pembongkaran; dan
  - d. tertib administrasi Pembongkaran.
- (2) Pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 6  
Pasca Pembongkaran Bangunan Gedung  
Pasal 49

- (1) Pasca Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 huruf e, terdiri atas:
  - a. pengelolaan limbah material;
  - b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
  - c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.
- (2) Pasca Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf c dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketujuh  
Standar Bangunan Gedung Hijau  
Pasal 50

- (1) Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.
- (2) Penevelaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
  - a. wajib; atau
  - b. disarankan.
- (3) Bangunan Gedung dengan kategori wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);
  - b. Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
  - c. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan
  - d. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).
- (4) Bangunan Gedung dengan kategori disarankan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 51

- (1) Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh Insentif dari Pemerintah Daerah.
- (2) Pemberian Insentif dilakukan untuk mendorong penyelenggaraan BGH oleh Pemilik dan/atau Pengelola Bangunan Gedung.

- (3) Pemberian Insentif dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau Pengelola BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. keringanan retribusi PBG dan keringanan jasa pelayanan;
  - b. Kompensasi berupa tambahan KLB;
  - c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa Tenaga Ahli BGH yang bersifat percontohan;
  - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
  - e. Insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi.
- (4) Pemberian Insentif dapat diberikan kepada Masyarakat atau komunitas yang memiliki komitmen dalam pelaksanaan Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat berupa:
  - a. keringanan retribusi PBG;
  - b. dukungan sarana, prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan;
  - c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau pendampingan yang dilakukan oleh pemerintah Daerah;
  - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
  - e. Insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi dalam rangka memperkenalkan praktik terbaik penyelenggaraan BGH ke Masyarakat luas, laman internet, dan forum terkait dengan penyelenggaraan BGH.
- (5) Pemberian Insentif BGH dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedelapan  
Standar Bangunan Gedung Negara  
Pasal 52

- (1) Ketentuan proses penyelenggaraan BGN mengikuti ketentuan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (2) Selain ketentuan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), setiap tahap penyelenggaraan BGN harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.
- (3) Ketentuan mengenai penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesembilan  
Standar Dokumen  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 53

- (1) Setiap tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi dokumen tahap:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi;
  - c. Pemanfaatan; dan
  - d. Pembongkaran.
- (2) Dalam hal BGCB, selain dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB.

Paragraf 2  
Dokumen Tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung  
Pasal 54

- (1) Dokumen tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf a dibuat oleh penyedia jasa perencanaan teknis yang meliputi:
  - a. rencana teknis; dan
  - b. perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a pada meliputi:
  - a. dokumen rencana arsitektur;
  - b. dokumen rencana struktur;
  - c. dokumen rencana mekanikal, elektrikal, dan perpipaan; dan
  - d. spesifikasi teknis Bangunan Gedung.
- (3) Dokumen rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a berisi:
  - a. data penyedia jasa perencana arsitektur;
  - b. konsep rancangan;
  - c. gambar rancangan tapak;
  - d. gambar denah;
  - e. gambar tampak Bangunan Gedung;
  - f. gambar potongan Bangunan Gedung;
  - g. gambar rencana tata ruang dalam;
  - h. gambar rencana tata ruang luar; dan
  - i. detail utama dan/atau tipikal.
- (4) Dokumen rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b berisi:
  - a. gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya;
  - b. gambar rencana struktur atas dan detailnya;
  - c. gambar rencana basemen dan detailnya, dalam hal direncanakan lantai basemen; dan
  - d. perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk Bangunan Gedung lebih dari 2 (dua) lantai.
- (5) Dokumen rencana mekanikal, elektrikal, dan perpipaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c berisi:
  - a. perhitungan kebutuhan air bersih, listrik, penampungan dan pengolahan air limbah, pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada Bangunan Gedung.
  - b. perhitungan tingkat kebisingan dan getaran;
  - c. gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran;
  - d. gambar sistem penghawaan/ventilasi alami dan/atau buatan;
  - e. gambar sistem transportasi vertikal;
  - f. gambar sistem transportasi horizontal;
  - g. gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal;
  - h. gambar sistem penangkal/proteksi petir;
  - i. gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan; dan
  - j. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, air hujan.

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

#### Pasal 55

Dalam proses penerbitan PBG, dokumen yang harus disampaikan merupakan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1) huruf a.

#### Pasal 56

- (1) Dalam hal perencanaan BGH, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 harus membuat dokumen:
  - a. tahap pemrograman BGH;
  - b. tahap perencanaan teknis BGH; dan
  - c. usulan penilaian kinerja BGH tahap perencanaan.
- (2) Dokumen tahap pemrograman sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan laporan yang memuat:
  - a. dokumentasi tahap pemrograman; dan
  - b. rekomendasi dan kriteria teknis.
- (3) Dokumen tahap perencanaan teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dan dilengkapi dengan:
  - a. perhitungan dan rencana pengelolaan tapak;
  - b. perhitungan dan rencana teknis pencapaian efisiensi energi;
  - c. perhitungan dan rencana teknis pencapaian efisiensi air;
  - d. perhitungan dan rencana teknis pengelolaan sampah;
  - e. perhitungan dan rencana teknis pengelolaan air limbah;
  - f. perhitungan dan rencana reduksi emisi karbon; dan
  - g. perhitungan teknis sumber daya lainnya dan perkiraan siklus hidup BGH.
- (4) Dokumen usulan penilaian kinerja BGH tahap perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c berisi penentuan target kinerja berdasarkan borang penilaian kinerja BGH serta dokumen pembuktiannya.

#### Pasal 57

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

#### Pasal 58

- (1) Dalam perencanaan teknis BGCB, penyedia jasa selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 harus membuat:
  - a. dokumen rencana teknis perlindungan BGCB; dan
  - b. dokumen rencana teknis pengembangan dan Pemanfaatan BGCB.
- (2) Dokumen rencana teknis perlindungan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat ketentuan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 serta dilengkapi dengan:
  - a. catatan sejarah;
  - b. foto, gambar, hasil pengukuran, catatan, dan/atau video;
  - c. uraian dan analisis kondisi yang sudah ada (*existing*) dan inventarisasi kerusakan Bangunan Gedung dan lingkungannya; dan/atau
  - d. usulan penanganan Pelestarian.
- (3) Dokumen rencana teknis pengembangan dan Pemanfaatan BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b berupa usulan tindakan Pelestarian sesuai dengan fungsi yang akan diterapkan dan berisi:
  - a. potensi nilai;
  - b. informasi dan promosi;
  - c. rencana Pemanfaatan;
  - d. rencana teknis tindakan Pelestarian; dan
  - e. rencana Pemeliharaan, Perawatan, dan Pemeriksaan Berkala.
- (4) Dalam hal pengembangan dan Pemanfaatan BGCB telah ditetapkan fungsinya sejak awal, penyusunan kedua dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan huruf b dapat dilakukan secara bersamaan.

Paragraf 3  
Dokumen Tahap Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung  
Pasal 59

- (1) Dokumen pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf b dibuat oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi.
- (2) Dalam tahap persiapan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) huruf a, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi melakukan penyusunan:
  - a. laporan peninjauan kondisi lapangan;
  - b. rencana pelaksanaan konstruksi;
  - c. standar manajemen mutu; dan
  - d. pedoman SMKK.
- (3) Penyusunan laporan peninjauan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara kondisi lapangan dengan rencana teknis yang telah disetujui.
- (4) Dalam hal laporan peninjauan kondisi lapangan menyatakan rencana teknis tidak dapat dilakukan, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaporkan kepada penyedia jasa perencanaan untuk mendapatkan penyesuaian dengan kondisi lapangan.
- (5) Penyusunan rencana pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan dapat melibatkan pemangku kepentingan pelaksanaan konstruksi.
- (6) Rencana pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus disampaikan oleh Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Daerah sebagai penyampaian informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi.
- (7) Dalam hal rencana pelaksanaan konstruksi mengalami perubahan, Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi harus menyampaikan kembali rencana pelaksanaan konstruksi yang telah diubah kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (8) Penyusunan pedoman SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
- (9) Selain dokumen yang disusun pada tahap persiapan, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus membuat dokumen pelaksanaan konstruksi pada tahap pelaksanaan pekerjaan, tahap pengujian dan tahap penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) yang meliputi:
  - a. gambar teknis lapangan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan konstruksi;
  - b. gambar sesuai terbangun;
  - c. laporan pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, laporan akhir pengawasan teknis termasuk laporan uji mutu, dan laporan akhir pekerjaan perencanaan;

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

#### Pasal 60

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

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

#### Pasal 61

Dalam hal pelaksanaan konstruksi BGH, penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi selain membuat dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 dan Pasal 60 juga melengkapi usulan penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi beserta dokumen pembuktiannya.

Paragraf 4  
Dokumen Tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung  
Pasal 62

- (1) Dokumen tahap Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf c dibuat oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung yang meliputi:
  - a. SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
  - b. dokumen Pemeriksaan Berkala.
- (2) SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:
  - a. manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - b. tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
  - c. tata cara dan metode Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung.
- (3) Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:
  - a. organisasi dan tata kelola kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - b. program pembekalan, pelatihan dan/atau pemagangan; dan
  - c. kebutuhan penyedia jasa dan tenaga ahli atau terampil Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung jika diperlukan.
- (4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
  - a. prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
  - d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c paling sedikit memuat prosedur dan metode Pemeriksaan Berkala.
- (6) Dokumen Pemeriksaan Berkala sebagaimana tercantum pada ayat (1) huruf b merupakan laporan evaluasi hasil Pemeriksaan Berkala berdasarkan daftar simak atau format baku pemeriksaan.
- (7) Dokumen pemeriksaan berkala sebagaimana tercantum pada ayat (6) digunakan sebagai kelengkapan dokumen SLF perpanjangan.

Pasal 63

- (1) Dalam hal Pemanfaatan BGH, pengelola BGH harus menghasilkan SOP Pemanfaatan BGH yang merupakan SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) huruf a dan dilengkapi dengan metode evaluasi kesesuaian target kinerja BGH.
- (2) Selain SOP Pemanfaatan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pengelola BGH harus menghasilkan laporan tahap Pemanfaatan meliputi:
  - a. dokumentasi pelaksanaan SOP Pemanfaatan BGH; dan
  - b. daftar simak penilaian kinerja BGH tahap Pemanfaatan beserta dokumen pembuktiannya.

Paragraf 5  
Dokumen Tahap Pembongkaran Bangunan Gedung  
Pasal 64

- (1) Dokumen tahap Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 huruf d dibuat oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran yang meliputi:
  - a. laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - b. RTB; dan
  - c. gambar sesuai terbangun dalam hal tidak disediakan oleh Pemilik.
- (2) Dokumen laporan peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. laporan peninjauan Bangunan Gedung; dan
  - b. laporan peninjauan struktur Bangunan Gedung.
- (3) Dokumen RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. konsep dan gambar rencana Pembongkaran;
  - b. gambar detail pelaksanaan Pembongkaran;
  - c. rencana kerja dan syarat-syarat (RKS) Pembongkaran;
  - d. metode Pembongkaran Bangunan Gedung yang memenuhi prinsip Keselamatan dan Kesehatan Kerja (K3);
  - e. jadwal dan tahapan pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
  - f. rencana pengamanan lingkungan; dan
  - g. pengelolaan limbah hasil Pembongkaran Bangunan Gedung.

Paragraf 6  
Dokumen Bangunan Gedung Negara  
Pasal 65

Selain ketentuan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (1) huruf a dan huruf b, pembangunan BGN harus dilengkapi dengan:

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

Pasal 66

- (1) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 huruf a disusun pada tahap persiapan pembangunan BGN.
- (2) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran.
- (3) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan BGN harus dilengkapi dengan:
  - a. rencana kebutuhan;
  - b. rencana pendanaan; dan
  - c. rencana penyediaan dana.
- (4) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 67

- (1) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65 huruf b disusun dalam tahap pengawasan konstruksi.
- (2) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa surat keterangan bukti pendaftaran BGN.
- (3) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
  - a. surat permohonan pendaftaran BGN;
  - b. daftar inventaris BGN;
  - c. kartu leger BGN;
  - d. gambar leger dan situasi;
  - e. foto bangunan; dan
  - f. lampiran berupa dokumen pembangunan.

### BAB IV

#### PELAKU PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 68

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

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

##### Bagian Kedua

##### Pemilik

#### Pasal 69

- (1) Pemilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf a merupakan subjek hukum yang tercantum dalam status kepemilikan Bangunan Gedung, yaitu:
  - a. orang;
  - b. kelompok orang;
  - c. perkumpulan;
  - d. badan hukum; atau
  - e. instansi pemerintah.
- (2) Status kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuktikan dengan:
  - a. SBKBG untuk Bangunan Gedung selain rumah susun;
  - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun untuk rumah susun sewa; atau
  - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun untuk rumah susun milik.
- (3) Dalam hal SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a belum ada, dapat digantikan dengan data Pemilik.

- (4) Pembuktian status kepemilikan Bangunan Gedung untuk rumah susun sewa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dilakukan oleh pemilik rumah susun atau pengelola rumah susun.
- (5) Pembuktian status kepemilikan Bangunan Gedung untuk rumah susun milik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dilakukan oleh perhimpunan pemilik dan penghuni satuan rumah susun.

Bagian Ketiga  
Penyedia Jasa Konstruksi  
Pasal 70

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf b meliputi:
  - a. penyedia jasa perencanaan;
  - b. manajemen konstruksi;
  - c. penyedia jasa pengawasan konstruksi;
  - d. penyedia jasa pelaksanaan;
  - e. Penyedia Jasa Pengkajian Teknis;
  - f. penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan; dan
  - g. penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Penyedia jasa perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memberikan layanan jasa perencanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan atau bagian dari kegiatan mulai dari studi pengembangan sampai dengan penyusunan dokumen kontrak kerja konstruksi.
- (3) Manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b memberikan layanan untuk mengimplementasikan metode manajemen proyek secara khusus untuk mengelola desain, konstruksi, dan perencanaan proyek, mencakup koordinasi, administrasi, pengendalian biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung, dan pengelolaan sumber daya dari awal hingga akhir.
- (4) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c memberikan layanan jasa pengawasan baik keseluruhan maupun sebagian pekerjaan pelaksanaan konstruksi mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil konstruksi meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan Bangunan Gedung serta pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (5) Penyedia jasa pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d memberikan layanan jasa pelaksanaan dalam pekerjaan konstruksi yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari penyiapan lapangan sampai dengan penyerahan akhir hasil pekerjaan konstruksi.
- (6) Penyedia Jasa Pengkajian Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e 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.
- (7) Penyedia jasa Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f memberikan layanan jasa dalam rangka menjaga Bangunan Gedung agar selalu laik fungsi.
- (8) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g memberikan layanan jasa Pembongkaran yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pekerjaan Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pasal 71

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) dapat berbentuk:
  - a. penyedia jasa orang perorangan; atau
  - b. penyedia jasa badan usaha, baik yang berbadan hukum, maupun yang tidak berbadan hukum.
- (2) Penyedia jasa orang perorangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a hanya dapat menyelenggarakan jasa konstruksi pada Bangunan Gedung:
  - a. berisiko kecil;
  - b. berteknologi sederhana; dan
  - c. berbiaya kecil.
- (3) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi:
  - a. kelengkapan dokumen administratif; dan
  - b. kelengkapan dokumen teknis.
- (4) Kelengkapan dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a untuk penyedia jasa orang perseorangan meliputi:
  - a. kartu tanda penduduk;
  - b. nomor pokok wajib pajak; dan
  - c. ijazah minimal sarjana untuk bidang keahlian yang sesuai dengan lingkup kerja.
- (5) Kelengkapan dokumen administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a untuk penyedia jasa badan usaha meliputi:
  - a. akta pendirian perusahaan dan pengesahan pendirian perusahaan;
  - b. tanda daftar perusahaan;
  - c. surat keterangan domisili perusahaan;
  - d. nomor pokok wajib pajak perusahaan; dan
  - e. kartu tanda penduduk Pemilik perusahaan.
- (6) Kelengkapan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b untuk penyedia jasa orang perseorangan meliputi:
  - a. sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang pada bidang yang sesuai dengan lingkup kerja;
  - b. izin usaha orang perseorangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - c. daftar pengalaman kerja yang dibuktikan dengan referensi kerja dari pengguna jasa.
- (7) Kelengkapan dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b untuk penyedia jasa badan usaha meliputi:
  - a. sertifikat badan usaha jasa konstruksi yang diterbitkan oleh instansi yang berwenang pada bidang yang sesuai dengan lingkup kerja;
  - b. surat izin usaha jasa konstruksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
  - c. daftar pengalaman kerja yang dibuktikan dengan referensi kerja dari pengguna jasa.
- (8) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki hubungan kerja dengan Pemilik atau pengguna Bangunan Gedung berdasarkan kontrak kerja konstruksi.

- (9) Pengadaan penyedia jasa dilakukan melalui proses pelelangan, pemilihan langsung, atau penunjukan langsung sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (10) Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung mempunyai tanggung jawab atas hasil pelaksanaan pekerjaannya sesuai dengan lingkup kerja berdasarkan kontrak kerja dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Bagian Keempat

#### Tim Profesi Ahli

#### Pasal 72

- (1) Pemerintah Daerah memilih anggota TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf c dari basis data yang disusun oleh Pemerintah untuk bekerja di Daerah.
- (2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari unsur:
  - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
  - b. Profesi Ahli.
- (3) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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) Masa tugas TPA ditetapkan 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang.
- (5) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempunyai tugas:
  - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
  - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (6) Dalam hal belum tersedia RDTR dan/atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK.
- (7) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.

- (8) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan masukan dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan perundang-undangan terkait Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
- (9) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.
- (10) Keanggotaan TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersifat *ad hoc* dan independen.

### Pasal 73

- (1) TPA menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (2) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) sampai dengan ayat (8) dilakukan dengan ketentuan:
  - a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPA sesuai dengan bidang keahliannya; dan
  - b. pertanggungjawaban TPA sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.
- (3) TPA bertanggung jawab terbatas pada substansi dari pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5), sedangkan tanggung jawab dari dokumen rencana teknis atau RTB tetap melekat pada penyedia jasa.
- (4) Dalam hal anggota TPA mempunyai konflik kepentingan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), anggota yang bersangkutan harus mengundurkan diri dari penugasan tersebut.
- (5) Dalam hal anggota TPA menemukan adanya konflik kepentingan terkait dengan penugasan anggota lainnya, anggota tersebut dapat melaporkan kepada Sekretariat dengan disertai barang bukti.

### Pasal 74

- (1) Setiap anggota TPA yang melanggar ketentuan dalam Pasal 73 ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. Penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
  - b. merekomendasikan kepada Pemerintah Pusat untuk dikeluarkan dari basis data TPA; dan/atau
  - c. diusulkan untuk mendapatkan sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Kelima  
Tim Penilai Teknis  
Pasal 75

- (1) TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf d ditetapkan berdasarkan Keputusan Wali Kota.
- (2) Anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. pejabat struktural pada Dinas Teknis;
  - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
  - c. pejabat struktural dari Perangkat Daerah terkait Bangunan Gedung; dan/atau
  - d. pejabat fungsional dari Perangkat Daerah terkait Bangunan Gedung.
- (3) Pejabat struktural dan fungsional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b dapat berasal dari Dinas Teknis yang membidangi:
  - a. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - b. penataan ruang dan lingkungan;
  - c. kebakaran; dan/atau
  - d. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.
- (4) Masa tugas TPT ditetapkan 1 (satu) tahun dan dapat diperpanjang.
- (5) TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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; 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) Rumah tinggal sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dan huruf c merupakan rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi).
- (7) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (8) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) 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.

### Pasal 76

- (1) Setiap anggota TPT yang melanggar ketentuan dalam pasal 75 ayat (7) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. penghentian pemberian tugas sebagai anggota TPT; dan/atau
  - b. penghentian tugas sebagai anggota TPT.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

### Bagian Keenam

#### Penilik

### Pasal 77

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud Pasal 68 huruf e ditetapkan berdasarkan Keputusan Wali Kota.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai aparatur sipil negara.
- (3) Aparatur sipil negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. pegawai negeri sipil; dan/atau
  - b. pegawai pemerintah dengan perjanjian kerja.
- (4) Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung agar penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh Penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan dalam bentuk inspeksi pada masa:
  - a. konstruksi;
  - b. Pemanfaatan; dan
  - c. Pembongkaran.
- (6) Inspeksi pada masa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a dilakukan untuk mengawasi pelaksanaan konstruksi terhadap PBG yang diterbitkan.
- (7) Inspeksi pada masa Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dilakukan untuk mengawasi Pemanfaatan Bangunan Gedung terhadap SLF yang telah diterbitkan.
- (8) Inspeksi pada masa Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c dilakukan untuk mengawasi Pembongkaran Bangunan Gedung terhadap persetujuan Pembongkaran.
- (9) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sampai dengan ayat (8) diatur dengan Peraturan Wali Kota.

### Pasal 78

- (1) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 77 ayat (4) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (2) Dalam hal Penilik tidak menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
  - b. penghentian tugas sebagai Penilik.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Ketujuh  
Sekretariat  
Pasal 79

- (1) Sekretariat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 huruf f merupakan tim yang ditugaskan oleh Wali Kota.
- (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 80

- (1) Pembentukan TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) huruf b meliputi:
  - a. penetapan perkiraan kebutuhan termasuk kriteria dan jumlah anggota TPA;
  - b. pemilihan anggota TPA dari basis data yang disediakan pemerintah pusat;
  - c. pengusulan calon anggota TPA kepada Sekretariat; dan
  - d. penetapan anggota TPA oleh Wali Kota.
- (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 dalam rangka efektivitas serta efisiensi pelaksanaan tugas TPA.
- (3) Pemilihan calon anggota TPA dari basis data 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 Wali Kota berdasarkan usulan Sekretariat.

Pasal 81

- (1) Sekretariat dapat memberikan usulan penyesuaian jumlah anggota TPA yang meliputi:
  - a. penambahan anggota TPA;
  - b. pengurangan anggota TPA; dan/atau
  - c. penggantian anggota TPA.
- (2) Penyesuaian jumlah anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti proses pembentukan TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (1).

## Pasal 82

- (1) Penugasan TPA mengacu pada tugas TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 72 ayat (5) dilaksanakan oleh Dinas Teknis.
- (2) Tata cara penugasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) 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.
- (3) Tata cara penugasan TPA sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis oleh TPA sebagaimana dimaksud pada (3) huruf e meliputi:
  - a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
  - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (5) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis atau RTB kepada TPA melalui SIMBG.

## Pasal 83

- (1) Pembentukan TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) huruf c meliputi:
  - a. penetapan perkiraan kebutuhan jumlah anggota TPT; dan
  - b. penetapan anggota TPT oleh Wali Kota.
- (2) Penetapan perkiraan kebutuhan jumlah anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan pertimbangan terhadap perkiraan beban tugas TPT dalam rangka efektivitas serta efisiensi pelaksanaan tugas TPT.
- (3) Penetapan anggota TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b ditetapkan oleh Wali Kota berdasarkan usulan Sekretariat.

#### Pasal 84

- (1) Penugasan TPT mengacu pada tugas TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 75 ayat (5) melalui surat penugasan dari Sekretariat.
- (2) Tata cara penugasan TPT dilakukan dalam rangka:
  - a. pemeriksaan dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
  - b. pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan; dan
  - c. pemeriksaan dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (3) Tata cara penugasan TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.
- (4) Kegiatan fasilitasi penyelenggaraan proses pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b paling sedikit meliputi:
  - a. penetapan jadwal melalui SIMBG; dan
  - b. penyampaian daftar undangan melalui SIMBG.
- (5) Sekretariat menetapkan jadwal sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a disertai dengan penyampaian dokumen rencana teknis, dokumen SLF perpanjangan, atau RTB kepada TPT melalui SIMB.

#### Pasal 85

Administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 ayat (3) huruf d meliputi:

- a. penyiapan surat 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 86

- (1) Biaya pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik Pasal 85 huruf c meliputi:
  - a. biaya operasional Sekretariat;
  - b. biaya pelaksanaan konsultasi;
  - c. honorarium TPA, TPT, dan Penilik; dan
  - d. biaya perjalanan dinas TPA dan Penilik.
- (2) Biaya pelaksanaan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah pada Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran Dinas Teknis.
- (3) Biaya operasional Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a digunakan untuk:
  - a. operasional Sekretariat;
  - b. honor Sekretariat;
  - c. pengadaan peralatan; dan
  - d. pengadaan alat tulis kantor.
- (4) Biaya pelaksanaan konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan pembiayaan penyelenggaraan konsultasi meliputi:
  - a. sewa ruang;
  - b. penggandaan dokumen; dan/atau
  - c. konsumsi.
- (5) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:
  - a. honorarium orang per bulan; dan/atau
  - b. honorarium orang per jam.
- (6) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diberikan sesuai dengan beban kerja dan pembiayaannya mengacu pada standar biaya orang per bulan dan/atau orang per jam yang berlaku di Daerah.
- (7) Bentuk dan besaran honorarium TPA, TPT, dan Penilik ditetapkan oleh Wali Kota.

### Pasal 87

- (1) Pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik sebagaimana dimaksud dalam Pasal 79 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 Penilik dalam menjalankan tugasnya, Sekretariat dapat mencabut dan menggantikan anggota tersebut dengan anggota lainnya.

### Bagian Kedelapan Pengelola Bangunan Gedung

### Pasal 88

- (1) Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 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 SOP yang telah digunakan.

- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal, Pengelolaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk penyedia jasa atau tenaga ahli atau terampil.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan badan usaha yang melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (6) Tenaga ahli atau terampil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan orang perorangan yang memiliki kompetensi keahlian/kompetensi keterampilan bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

#### Pasal 89

- (1) Dalam hal pengelola Bangunan Gedung bukan merupakan Pemilik Bangunan Gedung, status Pemanfaatan Bangunan Gedung dibuktikan dengan surat perjanjian Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (2) Surat perjanjian Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. surat perjanjian pinjam pakai Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
  - b. surat perjanjian sewa Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung; atau
  - c. surat perjanjian pengelolaan Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung.

### BAB V

#### PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

##### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 90

- (1) Proses penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan:
  - a. pembangunan;
  - b. Pemanfaatan;
  - c. Pelestarian; dan
  - d. Pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi Standar Teknis.
- (3) Pemilik Bangunan Gedung yang belum dapat memenuhi Standar Teknis, tetap harus memenuhi ketentuan persyaratan Bangunan Gedung secara bertahap.

Bagian Kedua  
Kegiatan Pembangunan  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 91

Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) huruf a meliputi:

- a. perencanaan teknis Bangunan Gedung;
- b. PBG;
- c. pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
- d. pengawasan pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
- e. inspeksi dan penertiban pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
- f. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung baru;
- g. penerbitan SLF dan SBKBG Bangunan Gedung baru;
- h. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada; dan
- i. penerbitan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada.

Paragraf 2  
Perencanaan Teknis Bangunan Gedung  
Pasal 92

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf a dilakukan untuk menghasilkan dokumen rencana teknis Bangunan Gedung untuk:
  - a. pembangunan baru;
  - b. perluasan, pengurangan, rehabilitasi/renovasi, perbaikan/Perawatan, atau perubahan;
  - c. Pelestarian/pemugaran; dan
  - d. Pembongkaran.
- (2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dirancang oleh penyedia jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung bersertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Lingkup pelayanan jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung meliputi:
  - a. penyusunan konsep perencanaan;
  - b. prarencana;
  - c. pengembangan rencana;
  - d. rencana detail;
  - e. pembuatan dokumen pelaksanaan konstruksi;
  - f. pemberian penjelasan dan evaluasi pengadaan jasa pelaksanaan;
  - g. pengawasan berkala pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
  - h. penyusunan petunjuk Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (4) Perencanaan teknis Bangunan Gedung dilakukan penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja antara pengguna jasa dengan penyedia jasa.

- (5) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh Pemohon dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. menggunakan ketentuan pokok tahan gempa;
  - b. menggunakan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung; atau
  - c. direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.
- (6) Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.
- (7) Sebelum melakukan perencanaan teknis Bangunan Gedung, penyedia jasa perencanaan teknis Bangunan Gedung harus mengetahui KRK yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

### Paragraf 3

#### Persetujuan Bangunan Gedung

#### Pasal 93

- (1) PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf b dilakukan oleh Pemerintah Daerah atas permohonan setiap orang atau badan hukum yang akan membangun baru Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
- (2) PBG harus dimiliki sebelum pelaksanaan konstruksi dengan pengajuan dokumen rencana teknis kepada Pemerintah Daerah untuk diperiksa dan disetujui.
- (3) PBG merupakan prasyarat untuk mendapatkan pelayanan utilitas umum.

#### Pasal 94

PBG meliputi proses:

- a. konsultasi perencanaan; dan
- b. penerbitan.

#### Pasal 95

- (1) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf a meliputi:
  - a. pendaftaran;
  - b. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
  - c. pernyataan pemenuhan Standar Teknis.
- (2) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan tanpa dipungut biaya.

#### Pasal 96

- (1) Pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pemohon dengan menyampaikan informasi melalui SIMBG, meliputi:
  - a. data Pemilik Bangunan Gedung;
  - b. data Bangunan Gedung; dan
  - c. dokumen rencana teknis.
- (2) Dalam hal terdapat bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditambahkan dokumen pertelaan.
- (3) Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon melalui SIMBG.

#### Pasal 97

- (1) Pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis dalam Pasal 95 ayat (1) huruf b dilakukan oleh TPA atau TPT terhadap dokumen rencana teknis.
- (2) Pemeriksaan oleh TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi).
- (3) Pemeriksaan oleh TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung yang memerlukan pertimbangan aspek adat, pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (5) Dalam hal BGCB, TPA melibatkan tenaga ahli BGCB.
- (6) Dalam hal BGH, TPA melibatkan tenaga ahli BGH.
- (7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam kurun waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (9) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dan ayat (8) dilakukan pertama kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pengajuan pendaftaran.
- (10) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melibatkan seluruh anggota TPT yang ditugaskan untuk dokumen rencana teknis yang bersangkutan.

### Pasal 98

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (3) dilakukan melalui tahap:
  - a. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
  - b. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan jika pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a menyatakan bahwa dokumen rencana arsitektur telah memenuhi Standar Teknis.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat melibatkan seluruh anggota TPA yang ditugaskan untuk dokumen rencana teknis yang bersangkutan.
- (4) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (5) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (7) Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diunggah oleh Pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (8) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPA atau TPT.
- (9) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (10) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi:
  - a. rekomendasi penerbitan surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis Bangunan Gedung; atau
  - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (11) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat ayat (10) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis.

### Pasal 99

- (1) Pernyataan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 95 ayat (1) huruf c diterbitkan oleh Dinas Teknis dalam bentuk surat tertulis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) huruf a.
- (2) Dalam hal TPA atau TPT memberikan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (10) huruf a maka surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis tidak dapat diterbitkan dan Pemohon harus mendaftar ulang kembali.
- (3) Dalam hal Pemohon harus mendaftar ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon menyampaikan perbaikan dokumen rencana teknis dilengkapi dengan berita acara konsultasi sebelumnya.

- (4) Dalam hal Pemohon mendaftarkan ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (5) Surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dijadikan dasar untuk penerbitan PBG.

#### Pasal 100

- (1) Proses penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 huruf b meliputi:
  - a. penetapan nilai retribusi PBG;
  - b. pembayaran retribusi daerah; dan
  - c. penerbitan PBG.
- (2) Penetapan nilai retribusi PBG sebagaimana pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Dinas Teknis dalam bentuk Surat Ketetapan Retribusi Daerah (SKRD) berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi.
- (3) Perhitungan teknis untuk retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembayaran retribusi oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon di tempat pembayaran yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah.
- (5) Dinas Teknis melakukan verifikasi bukti pembayaran retribusi dari Pemohon.
- (6) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh DPMPTSP setelah dilakukan verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5).

#### Pasal 101

- (1) PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 94 meliputi:
  - a. dokumen PBG; dan
  - b. lampiran dokumen PBG.
- (2) Dokumen PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a berupa Lembar Keputusan Kepala DPMPTSP atas nama Wali Kota.
- (3) Lampiran dokumen PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan dokumen rencana teknis yang telah disahkan.
- (4) Selain lampiran dokumen PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3), DPMPTSP dapat menambahkan surat atau informasi tambahan yang diperlukan.

#### Pasal 102

- (1) Pelayanan penatausahaan PBG meliputi:
  - a. pembuatan duplikat dokumen PBG;
  - b. permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG; dan
  - c. perubahan PBG.
- (2) Pembuatan duplikat dokumen PBG yang dilegalisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sebagai pengganti dokumen PBG yang hilang atau rusak, dengan melampirkan fotokopi PBG dan surat keterangan hilang dari instansi yang berwenang untuk dilakukan pengecekan arsip PBG.

- (3) Dalam hal Pemilik tidak memiliki fotokopi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, DPMPTSP dapat memberikan fotokopi PBG yang ada selama tersimpan dalam arsip.
- (4) Dalam hal fotokopi PBG tidak dimiliki oleh Pemilik dan/atau arsip di DPMPTSP maka Pemilik harus melakukan permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b.
- (5) Perubahan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan dalam hal terdapat:
  - a. perubahan fungsi bangunan;
  - b. perubahan lapis bangunan;
  - c. perubahan luas bangunan;
  - d. perubahan tampak bangunan;
  - e. perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
  - f. perkuatan Bangunan Gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat;
  - g. perlindungan dan/atau pengembangan BGCB; atau
  - h. perbaikan Bangunan Gedung yang terletak di kawasan cagar budaya dengan tingkat kerusakan ringan, sedang, atau berat.
- (6) Perubahan PBG tidak diperlukan untuk:
  - a. pekerjaan Pemeliharaan; dan
  - b. pekerjaan Perawatan.
- (7) Dalam hal permohonan PBG dan perubahan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c, proses penerbitannya bersamaan dengan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada.

### Pasal 103

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

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

#### Paragraf 4

#### Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

#### Pasal 104

- (1) Pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf c dimulai setelah Pemohon memperoleh PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.
- (3) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disampaikan sebelum pelaksanaan konstruksi dimulai.
- (4) Dalam hal Pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Dinas Teknis meminta klarifikasi kepada Pemohon melalui SIMBG.
- (5) Klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan paling banyak 2 (dua) kali dalam kurun waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan PBG.
- (6) Dalam hal Pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan, PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (7) Dalam hal PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pemohon harus mengulangi pendaftaran.
- (8) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96.

#### Paragraf 5

#### Pengawasan Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

#### Pasal 105

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf d berupa kegiatan:
  - a. pengawasan pelaksanaan konstruksi; atau
  - b. manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG.
- (3) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Paragraf 6  
Inspeksi dan Penertiban pada Masa Pelaksanaan  
Konstruksi Bangunan Gedung  
Pasal 106

- (1) Inspeksi dan penertiban pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf e dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan:
  - a. informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi dalam SIMBG;
  - b. informasi lain yang diperoleh dari pengaduan Masyarakat; atau
  - c. laporan dari kecamatan, desa/kelurahan, rukun warga, dan/atau rukun tetangga.
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai bentuk pengawasan dari Pemerintah Daerah untuk menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (3) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
  - a. pekerjaan struktur bawah;
  - b. pekerjaan basemen (bila ada);
  - c. pekerjaan struktur atas, arsitektur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan; dan
  - d. pengetesan dan pengujian.
- (4) Pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah Dinas Teknis mendapatkan informasi dari Pemohon.
- (5) Dalam hal inspeksi tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemohon dapat melanjutkan pelaksanaan konstruksi ke tahap berikutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Dalam hal pekerjaan rehabilitasi, renovasi, dan restorasi, inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap sesuai pekerjaan yang dilaksanakan.
- (7) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali sesuai kebutuhan pada setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Pasal 107

- (1) Dinas Teknis menyampaikan informasi jadwal inspeksi pada setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (3) kepada Pemohon melalui SIMBG.
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penilik atas penugasan dari Dinas Teknis.
- (3) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan dengan melibatkan perangkat Daerah terkait sesuai dengan kebutuhan.

### Pasal 108

- (1) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus menyampaikan laporan pengawasan konstruksi kepada Penilik saat inspeksi.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) membuat berita acara sebagai hasil inspeksi.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.
- (4) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat laporan bahwa pelaksanaan konstruksi:
  - a. dilakukan dengan atau tanpa PBG; atau
  - b. dilakukan sesuai atau tidak sesuai dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.
- (5) Dalam hal ditemukan pelaksanaan konstruksi dilakukan tanpa PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Penilik memberikan laporan kepada Dinas Teknis.

### Pasal 109

- (1) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melaksanakan konstruksi tanpa PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (4) huruf a dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. penghentian sementara pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung sampai dengan terbitnya PBG;
  - b. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung; dan/atau
  - c. denda administratif.
- (2) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang melaksanakan konstruksi tidak sesuai dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK sebagaimana dimaksud dalam Pasal 108 ayat (4) huruf b, dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis kepada Pemilik Bangunan Gedung paling banyak 3 (tiga) kali berturut-turut;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara pembangunan dan pembekuan PBG;
  - d. penghentian tetap pembangunan, pencabutan PBG, dan perintah Pembongkaran; dan
  - e. denda administratif.
- (3) Ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa:
  - a. ketentuan tata bangunan tidak dipenuhi;
  - b. ketentuan keandalan Bangunan Gedung tidak dipenuhi; dan/atau
  - c. ketentuan SMKK tidak dipenuhi.
- (4) Dalam hal ketentuan tata bangunan tidak dipenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, Pemilik harus melakukan penyesuaian konstruksi terhadap ketentuan tata bangunan atau mengurus ulang PBG.
- (5) Dalam hal ketentuan SMKK tidak dipenuhi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, Pemilik harus melakukan penyesuaian konstruksi terhadap ketentuan SMKK.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 110

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian terkait pemenuhan ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 109 ayat (3) huruf b, Pemilik harus mengurus ulang PBG.
- (2) Ketentuan pengurusan ulang PBG dikecualikan jika ketidaksesuaian disebabkan kondisi lapangan, maka Penilik meminta justifikasi teknis kepada Pemilik Bangunan Gedung.
- (3) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung tidak menyediakan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) maka Pemerintah Daerah dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga Pemilik Bangunan Gedung memberikan justifikasi teknis.
- (4) Dalam hal justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sudah disampaikan, Dinas Teknis menyatakan pelaksanaan konstruksi dapat dilanjutkan kembali.
- (5) Dalam hal Pemilik tidak menyampaikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling lama 6 (enam) bulan sejak ditemukan ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.
- (6) Dalam hal terjadi perubahan dan/atau penyesuaian pelaksanaan konstruksi terhadap PBG selama proses pelaksanaan konstruksi, maka harus mendapat persetujuan dari penyedia jasa perencanaan teknis.

Pasal 111

- (1) Pemilik Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) harus menyampaikan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung kepada Penilik pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (1).
- (2) Penilik membuat berita acara yang memuat hasil inspeksi, rekomendasi setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (3), dan jangka waktu tindak lanjut atas rekomendasi.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.
- (4) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat laporan bahwa pelaksanaan konstruksi:
  - a. dilakukan dengan atau tanpa PBG; atau
  - b. dilakukan sesuai atau tidak sesuai dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diberikan Penilik kepada Pemilik Bangunan Gedung atas pelaksanaan konstruksi yang dilakukan tanpa atau tidak sesuai dengan PBG.
- (6) Dalam hal pelaksanaan konstruksi telah dilakukan dengan dan sesuai PBG, maka pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilanjutkan kembali.
- (7) Dalam hal pelaksanaan konstruksi dilakukan tanpa PBG, maka Penilik memberikan rekomendasi kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk melakukan pengurusan PBG.

- (8) Dalam hal pelaksanaan konstruksi dilakukan tidak sesuai dengan PBG, maka Penilik memberikan rekomendasi kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk melakukan:
  - a. pengurusan ulang PBG apabila ketentuan tata bangunan masih memungkinkan dilakukan penyesuaian rencana teknis sesuai kondisi lapangan yang sudah terbangun; atau
  - b. penyesuaian konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG.
- (9) Dalam hal pelaksanaan konstruksi dilakukan tidak sesuai dengan SMKK, maka Penilik memberikan rekomendasi kepada Pemilik Bangunan Gedung untuk melakukan penyesuaian pelaksanaan konstruksi sesuai ketentuan SMKK.
- (10) Rekomendasi penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7), ayat (8), dan ayat (9) harus ditindaklanjuti dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Penilik sesuai dengan kompleksitas penyesuaiannya.
- (11) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung telah melakukan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (10), pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung dapat dilanjutkan kembali.
- (12) Dalam hal Pemilik Bangunan Gedung tidak melakukan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (10), dikenai sanksi administratif berupa:
  - a. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - b. penghentian sementara pembangunan dan pembekuan PBG; dan
  - c. penghentian tetap pembangunan, pencabutan PBG, dan perintah Pembongkaran.

#### Pasal 112

- (1) Inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (3) dilanjutkan dengan tahap pengujian.
- (2) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah semua instalasi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan Bangunan Gedung terpasang.
- (3) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertujuan untuk memastikan instalasi mekanikal, elektrikal, dan perpipaan Bangunan Gedung terpasang dan berfungsi seluruhnya sesuai dengan rencana teknis.
- (4) Dalam pelaksanaan pengujian, penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melibatkan institusi dan/atau Dinas Teknis.
- (5) Hasil pengujian dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi dan institusi dan/atau Dinas Teknis yang berwenang.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus diunggah dalam SIMBG oleh Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 113

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengujian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 112 ayat (2) dilaksanakan oleh Penilik.
- (2) Hasil pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani oleh Penilik.
- (3) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 114

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf f dilakukan dengan mengisi daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi setelah pelaksanaan konstruksi selesai berdasarkan laporan pengawasan, hasil inspeksi, dan hasil pengujian.
- (2) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat setelah pelaksanaan konstruksi selesai.
- (3) Berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung oleh:
  - a. Penilik untuk Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang dibangun tanpa Penyedia jasa pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi; atau
  - b. penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung.
- (4) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dikeluarkan sebelum serah terima akhir.
- (5) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dikeluarkan berdasarkan laporan pelaksanaan konstruksi dari Pemilik Bangunan Gedung yang meliputi:
  - a. dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
  - b. surat pernyataan Pemilik Bangunan Gedung bahwa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung telah selesai dilakukan sesuai dengan PBG.
- (6) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikeluarkan sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan.
- (7) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dan gambar sesuai terbangun harus diunggah dalam SIMBG oleh Penyedia jasa pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi atau Pemilik Bangunan Gedung.

Pasal 115

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 114 ayat (3) dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi.
- (2) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan untuk setiap Bangunan Gedung.

Paragraf 7

Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung untuk Bangunan Gedung Baru

Pasal 116

- (1) Penerbitan SLF dan SBKBG Bangunan Gedung baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf g dilakukan oleh Dinas Teknis sebagai tindak lanjut dari surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (2) Penerbitan SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam pada ayat (1) dilakukan bersamaan melalui SIMBG.
- (3) Proses penerbitan SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.
- (4) SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan tanpa dipungut biaya.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperoleh oleh Pemilik Bangunan Gedung sebelum Bangunan Gedung dapat dimanfaatkan.
- (6) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. dokumen SLF;
  - b. lampiran dokumen SLF; dan
  - c. label SLF.
- (7) SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. SBKBG untuk Bangunan Gedung selain rumah susun;
  - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun untuk rumah susun sewa; atau
  - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun untuk rumah susun milik.
- (8) SBKBG sebagaimana dimaksud dalam ayat (7) meliputi:
  - a. dokumen SBKBG; dan
  - b. lampiran dokumen SBKBG.
- (9) Dalam hal penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c, didahului dengan proses pertelaan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (10) Dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a memuat informasi tentang:
  - a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
  - b. alamat Bangunan Gedung;
  - c. status hak atas tanah;
  - d. nomor PBG; dan
  - e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.
- (11) Lampiran dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b meliputi informasi:
  - a. surat perjanjian Pemanfaatan tanah;
  - b. akta pemisahan;
  - c. gambar situasi; dan/atau
  - d. akta fidusia bila dibebani hak.

#### Pasal 117

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, SLF dan SBKKBG diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk setiap Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan desain purwarupa, proses penerbitan SLF dan SBKKBG dilaksanakan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.

#### Pasal 118

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

#### Pasal 119

Penerbitan sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun dan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 116 ayat (7) huruf b dan huruf c diatur dalam peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 8

##### Pemeriksaan Kelaikan Fungsi Bangunan Gedung yang Sudah Ada

#### Pasal 120

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf h dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung pada masa Pemanfaatan yang menjadi tanggung jawab Pemilik.
- (2) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh:
  - a. Pemilik dengan kompleksitas sederhana yang bersertifikat pengkajian teknis;
  - b. Pemilik dalam hal memiliki unit atau tenaga internal yang bersertifikat pengkajian teknis; atau
  - c. penyedia jasa Pengkaji Teknis yang bersertifikat pengkajian teknis.
- (3) Dinas Teknis dapat memberikan bantuan teknis berupa pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung untuk rumah tinggal tunggal dan deret.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh TPT dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (5) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikenakan biaya retribusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada dilakukan melalui tahap proses:
  - a. pemeriksaan kelengkapan dokumen dan pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung;
  - b. analisis dan evaluasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. penyusunan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

### Pasal 121

- (1) Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf a dilakukan untuk mengetahui:
  - a. kelengkapan dokumen; dan
  - b. kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun.
- (2) Pemeriksaan kelengkapan dokumen dilakukan terhadap ketersediaan dokumen yang dibutuhkan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (3) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. dokumen data umum Bangunan Gedung;
  - b. dokumen PBG dan/atau rencana teknis; dan
  - c. dokumen pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung atau gambar terbangun.
- (4) Pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan terhadap:
  - a. identitas Pemilik;
  - b. kondisi Bangunan Gedung;
  - c. kesesuaian dengan KRK;
  - d. dokumen PBG atau rencana teknis atau gambar terbangun diperiksa kesesuaiannya dengan Bangunan Gedung terbangun; dan
  - e. informasi pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal dokumen PBG tidak ada, dapat diganti dengan dokumen rencana teknis atau Gambar Bangunan Gedung Terbangun.
- (6) Gambar Bangunan Gedung Terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (5) paling sedikit memuat aspek keselamatan yang meliputi:
  - a. dimensi balok dan kolom Bangunan Gedung beserta perletakannya;
  - b. jalur evakuasi;
  - c. sistem proteksi kebakaran;
  - d. sistem proteksi petir; dan
  - e. sistem instalasi listrik.
- (7) Proses pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf a meliputi:
  - a. penyusunan daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung; dan
  - b. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap daftar simak.

### Pasal 122

- (1) Proses analisis dan evaluasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf b dilakukan untuk:
  - a. Bangunan Gedung yang sudah ada dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF; atau
  - b. Bangunan Gedung yang sudah ada (existing) dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF.
- (2) Proses analisis dan evaluasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada untuk penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi tahapan:
  - a. melakukan analisis terhadap kondisi Bangunan Gedung terbangun dengan Standar Teknis pada saat dibangun;
  - b. dalam hal Bangunan Gedung terbangun ingin disesuaikan dengan Standar Teknis terbaru, perlu dilakukan evaluasi; dan
  - c. menyusun laporan dan rekomendasi kondisi Bangunan Gedung.

### Pasal 123

Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf c memuat keterangan bahwa Bangunan Gedung tersebut laik fungsi yang ditandatangani oleh penanggung jawab pengkajian teknis.

### Pasal 124

- (1) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf b menyatakan bahwa Bangunan Gedung laik fungsi, Penyedia Jasa Pengkaji Teknis:
  - a. menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf c; dan
  - b. memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud Pasal 120 ayat (6) huruf b menyatakan bahwa gambar sesuai terbangun tidak sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, Penyedia Jasa Pengkaji Teknis:
  - a. menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (2) huruf c;
  - b. memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. memberikan surat rekomendasi pengajuan perubahan PBG.
- (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf b menyatakan bahwa gambar sesuai terbangun sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung terjadi kerusakan ringan, Penyedia Jasa Pengkaji Teknis:
  - a. menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada dalam dalam Pasal 120 ayat (2) huruf c;
  - b. memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
  - c. memberikan rekomendasi perbaikan Bangunan Gedung.
- (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf b menyatakan bahwa gambar sesuai terbangun sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung terjadi kerusakan sedang atau berat, Penyedia Jasa Pengkaji Teknis memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian Bangunan Gedung.
- (5) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud Pasal 120 ayat (6) huruf b menyatakan bahwa gambar sesuai terbangun sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, dan/atau tidak memenuhi Standar Teknis, Penyedia Jasa Pengkajian Teknis memberikan rekomendasi:
  - a. perbaikan dan/atau pengubahsuaian Bangunan Gedung; dan
  - b. pengajuan permohonan perubahan PBG.

- (6) Dalam hal analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (6) huruf b untuk Bangunan Gedung yang belum memiliki PBG, Penyedia Jasa Pengkajian Teknis:
  - a. menyusun laporan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (4); dan
  - b. merekomendasikan kepada Pemilik untuk mengurus PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ini.
- (7) Penyedia Jasa Pengkaji Teknis melakukan verifikasi terhadap perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c atau pengubahsuaian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang telah dilaksanakan oleh Pemilik Bangunan Gedung atau Pengguna Bangunan Gedung.
- (8) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) menyatakan perbaikan atau penyesuaian telah dilaksanakan sesuai rekomendasi, maka Penyedia Jasa Pengkajian Teknis memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung kepada Pemilik Bangunan Gedung atau Pengguna Bangunan Gedung.

#### Pasal 125

Dalam hal pengkajian teknis dilakukan oleh TPT, pelaksanaan pengkajian teknis mutatis mutandis dengan Pasal 120.

#### Paragraf 9

Penerbitan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung dan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung Bangunan Gedung yang Sudah Ada

#### Pasal 126

- (1) Penerbitan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 91 huruf i meliputi:
  - a. pendaftaran;
  - b. pemeriksaan kebenaran dokumen permohonan SLF; dan
  - c. penerbitan SLF dan SBKBG.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan dengan menyampaikan dokumen Permohonan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada oleh Pemohon kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.
- (3) Dalam hal dokumen permohonan SLF dinyatakan tidak lengkap, Dinas Teknis memberikan catatan kekurangan dokumen kepada pemilik untuk dilengkapi permohonan SLF kepada Pemohon untuk dilengkapi.
- (4) Pemeriksaan kebenaran dokumen permohonan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui verifikasi oleh Dinas Teknis terhadap:
  - a. hasil pemeriksaan kesesuaian permohonan SLF; dan
  - b. kondisi lapangan dengan laporan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (5) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditemukan ketidaksesuaian dan/atau ketidakbenaran, Dinas Teknis menolak melalui surat pemberitahuan dan menyatakan bahwa proses permohonan surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis harus diulang.

Pasal 127

- (1) Penerbitan SLF dan SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 ayat (1) huruf c dilakukan setelah surat pernyataan pemenuhan standar dikeluarkan oleh Dinas Teknis melalui SIMBG setelah hasil pemeriksaan kesesuaian atau kebenaran dokumen permohonan SLF, verifikasi lapangan, dan/atau hasil konfirmasi dinyatakan sudah sesuai dan benar.
- (2) Dalam hal permohonan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung sudah ada dan belum memiliki PBG, proses penerbitan SLF dilakukan bersamaan dengan proses penerbitan PBG.
- (3) Dalam hal bangunan rumah tinggal belum memiliki SBKKBG, Pemilik dapat mengajukan SLF untuk memperoleh SBKKBG.
- (4) Proses penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berlaku mutatis mutandis sesuai dengan ketentuan dalam Pasal 100.

Pasal 128

- (1) Dalam hal rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 124 ayat (4) dan ayat (5) belum dapat dilakukan, pemilik atau pengguna Bangunan Gedung dapat mengajukan SKPS.
- (2) SKPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan sebagai dasar Pemanfaatan sementara Bangunan Gedung.
- (3) SKPS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan rekomendasi disertai dengan perkiraan jangka waktu yang dibutuhkan, dan dilengkapi dengan:
  - a. surat pernyataan kesediaan melakukan perbaikan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna; dan
  - b. surat pernyataan tanggung jawab risiko kegagalan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna.
- (4) Perkiraan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun.
- (5) SKPS sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan dengan ketentuan:
  - a. berlaku sementara selama perkiraan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3); dan
  - b. SKPS tidak dapat diperpanjang.
- (6) SKPS sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tidak berlaku jika:
  - a. Pemohon atau Pengguna tidak mulai menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak SKPS diterbitkan; atau
  - b. Pemohon atau Pengguna tidak memenuhi penyelesaian rekomendasi dalam jangka waktu yang telah ditentukan.

Bagian Ketiga  
Kegiatan Pemanfaatan  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 129

- (1) Kegiatan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) huruf b merupakan kegiatan penggunaan atau pemakaian Bangunan Gedung, termasuk kegiatan:
  - a. Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung;
  - b. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
  - c. perpanjangan SLF;
  - d. penatausahaan SBKKBG; dan
  - e. inspeksi dan penertiban pada masa Pemanfaatan Bangunan Gedung.

- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya setelah memperoleh SLF.
- (3) Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat:
  - a. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG; dan/atau
  - b. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Pemilik Bangunan Gedung dapat mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

#### Pasal 130

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

#### Paragraf 2

#### Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung

#### Pasal 131

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (1) huruf a dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung untuk mengetahui kelaikan fungsi seluruh atau sebagian Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau prasarana dan sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
  - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
  - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
  - d. komponen elektrikal Bangunan Gedung;
  - e. komponen perpipaan Bangunan Gedung; dan
  - f. komponen tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (4) Dalam melakukan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung dapat menggunakan Penyedia Jasa Pengkajian Teknis yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Pasal 132

- (1) Pemeriksaan Berkala dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (2) Pemeriksaan Berkala dilakukan dengan metode:
  - a. pengamatan visual;
  - b. pemeriksaan mutu bahan;
  - c. analisis model; dan/atau
  - d. uji beban.
- (3) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung menghasilkan rekomendasi:
  - a. Pemeliharaan apabila hasil pemeriksaan menyatakan kondisi dalam keadaan baik; atau
  - b. Perawatan apabila hasil pemeriksaan menyatakan kondisi dalam keadaan rusak.
- (4) Hasil Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dituangkan dalam bentuk laporan secara lengkap yang dijadikan pertimbangan dalam proses perpanjangan SLF.

### Paragraf 3

#### Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

### Pasal 133

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau prasarana dan sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
  - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
  - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
  - d. komponen elektrik Bangunan Gedung;
  - e. komponen perpipaan Bangunan Gedung;
  - f. komponen tata graha Bangunan Gedung; dan
  - g. komponen ruang-luar Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung dapat menggunakan Penyedia Jasa untuk melakukan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.

Pasal 134

- (1) Pekerjaan Pemeliharaan Bangunan Gedung meliputi:
  - a. pembersihan,
  - b. perapian,
  - c. pemeriksaan,
  - d. pengujian,
  - e. perbaikan;
  - f. penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung; dan/atau
  - g. kegiatan sejenis lainnya.
- (2) Pekerjaan Pemeliharaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung.
- (3) Hasil kegiatan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dituangkan dalam laporan Pemeliharaan yang digunakan sebagai pertimbangan dalam perpanjangan SLF.
- (4) Kegiatan pelaksanaan Pemeliharaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus menerapkan prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.

Pasal 135

- (1) Pekerjaan Perawatan Bangunan Gedung meliputi:
  - a. rehabilitasi;
  - b. renovasi; atau
  - c. restorasi.
- (2) Kegiatan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan dokumen rencana teknis perawatan Bangunan Gedung.
- (3) Rencana teknis Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disusun oleh penyedia jasa Perawatan Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan dokumen pelaksanaan konstruksi dan tingkat kerusakan Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung harus memperoleh PBG sebelum pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud ayat (1) dapat dimulai.
- (5) Perolehan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 100.
- (6) Kegiatan pelaksanaan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
- (7) Hasil kegiatan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dituangkan dalam laporan Perawatan yang digunakan sebagai pertimbangan dalam perpanjangan SLF.

Paragraf 4  
Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi  
Pasal 136

- (1) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (1) huruf c harus dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung yang masa berlaku SLF-nya telah habis.
- (2) SLF Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal dan rumah tinggal deret diperpanjang dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun.
- (3) SLF Bangunan Gedung selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diperpanjang dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (4) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang telah ada.

Pasal 137

- (1) Ketentuan mengenai proses pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang telah ada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 berlaku secara mutatis mutandis dengan proses pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan Gedung untuk perpanjangan SLF.
- (2) Kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan kesesuaian kondisi lapangan, dan/atau Gambar Bangunan Gedung Terbangun terhadap SLF terakhir serta Standar Teknis.
- (3) Dalam hal Gambar Bangunan Gedung Terbangun tidak sesuai dengan kondisi lapangan, Pemilik atau Pengguna harus melakukan penyesuaian terhadap Gambar Bangunan Gedung Terbangun.
- (4) Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi jika kondisi lapangan dan Gambar Bangunan Gedung Terbangun sesuai dengan SLF terakhir.
- (5) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. surat pernyataan kelaikan fungsi; dan/ atau
  - b. rekomendasi.
- (6) Pembiayaan terhadap pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang telah ada merupakan tanggung jawab Pemilik atau Pengguna.

Pasal 138

- (1) Pengajuan perpanjangan SLF dilakukan melalui SIMBG.
- (2) Ketentuan mengenai proses penerbitan SLF Bangunan Gedung yang telah ada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 126 sampai dengan Pasal 128 berlaku secara mutatis mutandis dengan proses perpanjangan SLF.
- (3) Dalam hal masa berlaku SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 136 ayat (2) dan ayat (3), serta masa berlaku SKPS sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (5) huruf a sudah habis, SBKBG dinyatakan tidak berlaku dan pelayanan utilitas umum dicabut hingga Pemilik atau Pengguna memperoleh SLF kembali.

Paragraf 5

Penatausahaan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung  
Pasal 139

- (1) Penatausahaan SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 ayat (1) huruf d dilaksanakan dalam hal sebagian atau seluruh isi SBKKBG sudah tidak sesuai dengan keadaan yang ada.
- (2) Penatausahaan SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan apabila terjadi:
  - a. peralihan hak SBKKBG;
  - b. pembebanan hak SBKKBG;
  - c. penggantian SBKKBG;
  - d. perubahan SBKKBG;
  - e. penghapusan SBKKBG; atau
  - f. perpanjangan SBKKBG.
- (3) Penatausahaan SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenakan biaya.

Pasal 140

- (1) Peralihan hak SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (2) huruf a dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, tender, atau perbuatan pemindahan hak lainnya.
- (2) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundangundangan.
- (3) Permohonan peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli paling sedikit harus melampirkan dokumen:
  - a. akta notaris; dan
  - b. SBKKBG.
- (4) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara pewarisan paling sedikit harus melampirkan dokumen:
  - a. SBKKBG;
  - b. surat keterangan kematian pewaris;
  - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
  - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (5) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan melalui tender, pendaftaran dilakukan dengan menunjukkan kutipan risalah tender yang dibuat oleh pejabat tender dari kelompok kerja pengadaan yang berwenang.

Pasal 141

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

Pasal 142

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

Pasal 143

- (1) Pembebanan hak SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat ayat (2) huruf b dapat dilakukan dengan Pemanfaatan SBKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan SBKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia dikecualikan terhadap BGN.
- (3) SBKBG yang dijadikan sebagai jaminan utang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (4) SBKBG yang didaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicatatkan dalam lampiran dokumen SBKBG oleh Pelaksana SBKBG melalui SIMBG.
- (5) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit harus melampirkan dokumen:
  - a. identitas Pemohon; dan
  - b. akta fidusia.

Pasal 144

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

Pasal 145

- (1) Penggantian SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (2) huruf c dilakukan karena SBKBG hilang atau rusak sehingga tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan yang sah.
- (2) Permohonan penggantian SBKBG dilakukan oleh Pemilik dengan melampirkan bukti berupa laporan kehilangan SBKBG atau kerusakan SBKBG dari pihak yang berwenang.
- (3) Permohonan SBKBG pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atas Bangunan Gedung atau kuasanya.
- (4) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan SBKBG baru sebagai penggantian SBKBG yang rusak atau hilang.

Pasal 146

- (1) Perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (2) huruf d dilakukan apabila terjadi perubahan data bentuk dan/atau fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti perubahan fisik Bangunan Gedung.
- (3) Permohonan perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh Pemilik, atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan bukti perubahan fisik maka Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan perubahan SBKBG berdasarkan pembaruan data dalam buku Bangunan Gedung.

Pasal 147

- (1) Penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (2) huruf e dilakukan karena:
  - a. tanah dan/atau Bangunan Gedungnya musnah;
  - b. perjanjian Pemanfaatan tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan;
  - c. SLF dinyatakan tidak berlaku; dan/atau
  - d. pelepasan hak secara sukarela.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti berupa surat perjanjian Pemanfaatan tanah, surat pernyataan pelepasan hak, dan/atau bukti dokumentasi.
- (3) Permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d hanya dapat diajukan oleh Pemilik atau pihak lain yang merupakan kuasanya.

- (4) Berdasarkan bukti dokumentasi, Pelaksana SBKKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pelaksana SBKKBG menerbitkan penghapusan SBKKBG berdasarkan pembaruan data.
- (6) Dalam hal Bangunan Gedung milik negara, penghapusan SBKKBG dilakukan setelah izin penghapusan barang milik negara diterbitkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 148

- (1) Perpanjangan SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 139 ayat (2) huruf f dilakukan dalam hal jangka waktu perjanjian Pemanfaatan tanah yang di atasnya dibangun Bangunan Gedung berakhir.
- (2) Perpanjangan SBKKBG dilakukan dengan didahului perpanjangan perjanjian Pemanfaatan tanah.
- (3) Perpanjangan perjanjian Pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung.
- (4) Keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan SLF yang masih berlaku.

#### Paragraf 6

##### Inspeksi dan Penertiban pada Masa Pemanfaatan Bangunan Gedung

#### Pasal 149

- (1) Inspeksi dan penertiban pada masa Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 129 huruf e dilakukan untuk menjamin Pemanfaatan Bangunan Gedung dilengkapi dan sesuai dengan PBG dan SLF.
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai salah satu bentuk pengawasan dari 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.
- (3) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara:
  - a. pemantauan penyelenggaraan Bangunan Gedung pada masa Pemanfaatan melalui SIMBG; dan/atau
  - b. melakukan pemeriksaan kondisi lapangan.
- (4) Dalam hal pemeriksaan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.

Pasal 150

- (1) Penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 149 ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung:
  - a. tanpa PBG;
  - b. tidak sesuai dengan PBG;
  - c. tanpa SLF; dan/atau
  - d. tidak sesuai dengan SLF.
- (2) Dalam hal ditemukan Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Penilik memberikan laporan kepada Dinas Teknis.
- (3) Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung yang melaksanakan Pemanfaatan Bangunan Gedung tanpa PBG atau tidak sesuai dengan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a atau huruf b, dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis kepada Pemilik Bangunan Gedung sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut;
  - b. penghentian sementara Pemanfaatan bangunan Gedung;
  - c. penghentian tetap Pemanfaatan Bangunan Gedung, pencabutan PBG, dan perintah Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
  - d. denda administratif.
- (4) Biaya Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dibebankan kepada Pemilik Bangunan Gedung.
- (5) Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung yang melaksanakan Pemanfaatan Bangunan Gedung tanpa SLF atau tidak sesuai dengan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c atau huruf d, dikenakan sanksi administratif berupa:
  - a. peringatan tertulis kepada Pemilik Bangunan Gedung sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut;
  - b. penghentian sementara Pemanfaatan bangunan Gedung;
  - c. penghentian tetap Pemanfaatan Bangunan Gedung dan pencabutan SLF; dan
  - d. denda administratif.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (5) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Bagian Keempat  
Kegiatan Pelestarian  
Pasal 151

Kegiatan Pelestarian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 90 ayat (1) huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima  
Kegiatan Pembongkaran  
Paragraf 1  
Umum  
Pasal 152

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung Pasal 90 ayat (1) huruf d harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.

- (3) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:
  - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
  - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/atau
  - c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 ayat (3) pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (4) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila Pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik.
- (5) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran.

Paragraf 2  
Penetapan Pembongkaran  
Pasal 153

- (1) Penetapan perintah Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (2) dilakukan Dinas Teknis melalui tahap:
  - a. identifikasi;
  - b. pengkajian teknis;
  - c. penyampaian hasil pengkajian teknis; dan
  - d. penerbitan surat penetapan Pembongkaran.
- (2) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan:
  - a. hasil pengawasan; dan/atau
  - b. laporan dari Masyarakat.
- (3) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pemeriksaan kondisi lapangan Bangunan Gedung yang terindikasi perlu dibongkar.
- (4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan justifikasi teknis.
- (5) Dinas Teknis menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Pemilik dan/atau Pengguna.

Pasal 154

- (1) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 153 ayat (5) ditindaklanjuti oleh Pemilik atau Pengguna dengan melakukan pengkajian teknis Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPT.

- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Penyedia Jasa Pengkajian Teknis.
- (4) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (5) Hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

#### Pasal 155

- (1) Dalam hal hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 154 ayat (5) menyatakan bahwa Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan/atau Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat penetapan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (2) Surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu Pembongkaran, prosedur Pembongkaran, dan sanksi administratif terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Dalam hal Pemilik dan/atau Pengguna tidak melaksanakan Pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat menunjuk penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung atas biaya Pemilik kecuali bagi Pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya Pembongkaran ditanggung oleh Dinas Teknis.
- (4) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus membuat RTB.
- (5) Dalam hal pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas Teknis melakukan inspeksi pelaksanaan Pembongkaran.
- (6) Pemilik harus melaksanakan Pembongkaran sesuai batas waktu dan prosedur yang tercantum dalam surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.

#### Paragraf 3

#### Persetujuan Pembongkaran

#### Pasal 156

- (1) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 152 ayat (2) dilakukan Pemerintah Daerah melalui tahap:
  - a. pengajuan Pembongkaran;
  - b. konsultasi Pembongkaran; dan
  - c. penerbitan surat persetujuan Pembongkaran.
- (2) Pemilik dapat melakukan pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melalui SIMBG kepada Dinas Teknis.
- (3) Pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilengkapi dengan RTB.
- (4) Dalam hal Pemilik bukan sebagai Pemilik tanah, pengajuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perlu diketahui dan/atau disetujui oleh Pemilik tanah.

Pasal 157

- (1) Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk menyusun dan menyampaikan jadwal konsultasi Pembongkaran kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (2) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPA atau TPT dengan Pemilik.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72m<sup>2</sup> (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90m<sup>2</sup> (sembilan puluh meter persegi) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPT.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain sebagaimana dimaksud pada ayat (3), konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPA.
- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menugaskan penyedia jasa Pembongkaran.
- (6) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan melakukan pemeriksaan terhadap:
  - a. kesesuaian antara hasil identifikasi kondisi Bangunan Gedung terbangun dan lingkungan dengan metodologi Pembongkaran yang direncanakan; dan
  - b. kesesuaian antara RTB dengan Standar Teknis Pembongkaran.
- (7) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan untuk memastikan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya.

Pasal 158

- (1) Hasil konsultasi Pembongkaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 157 ayat (6) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (2) Berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Dinas Teknis kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (3) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan bahwa metodologi Pembongkaran menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis memberikan rekomendasi penyesuaian RTB kepada Pemilik yang disampaikan melalui SIMBG.
- (4) Pemilik harus memperbaiki RTB sesuai dengan rekomendasi penyesuaian RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Perbaikan RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disampaikan oleh Pemilik melalui SIMBG untuk dikonsultasikan kembali.
- (6) Dalam hal hasil konsultasi kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (5) telah menyatakan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.

Paragraf 4  
Pelaksanaan Pembongkaran  
Pasal 159

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran dimulai setelah Pemilik memperoleh surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 158 ayat (6).
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Pemilik dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada Masyarakat di sekitar Bangunan Gedung sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (4) Dalam masa pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas Teknis melaksanakan inspeksi.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.
- (6) Surat persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan tidak berlaku jika:
  - a. Pemilik tidak mulai melaksanakan Pembongkaran dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat persetujuan Pembongkaran diterbitkan;
  - b. Pemilik tidak melaksanakan Pembongkaran sesuai dengan RTB yang disetujui; dan/atau
  - c. Pemilik tidak mengikuti ketentuan prinsip keselamatan dan kesehatan dalam melaksanakan Pembongkaran.
- (7) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna dan dapat menggunakan penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Khusus untuk Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Keenam  
Pendataan Bangunan Gedung  
Pasal 160

- (1) Pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap:
  - a. perencanaan teknis, yaitu dalam proses penerbitan dan pembaruan PBG;
  - b. pelaksanaan konstruksi, yaitu dalam proses penerbitan SLF dan SBKBG;
  - c. Pemanfaatan, yaitu dalam proses perpanjangan SLF atau pembaruan SBKBG;
  - d. Pelestarian, yaitu dalam proses penetapan Bangunan Gedung sebagai cagar budaya; dan
  - e. Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Kelengkapan dokumen Bangunan Gedung yang akan didaftarkan oleh Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung meliputi:
  - a. data umum;
  - b. data teknis Bangunan Gedung; dan
  - c. data status Bangunan Gedung.

- (3) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit memuat:
  - a. nama Bangunan Gedung;
  - b. alamat lokasi Bangunan Gedung;
  - c. data kepemilikan;
  - d. data tanah;
  - e. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
  - f. jumlah lantai Bangunan Gedung;
  - g. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
  - h. total luas lantai Bangunan Gedung;
  - i. ketinggian Bangunan Gedung;
  - j. luas basemen;
  - k. jumlah lantai basemen; dan
  - l. posisi Bangunan Gedung.
- (4) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada (2) huruf b paling sedikit memuat gambar sesuai terbangun.
- (5) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada (2) huruf c paling sedikit memuat dokumen:
  - a. PBG; dan
  - b. SLF.
- (6) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilengkapi dengan data pendukung.
- (7) Setiap Bangunan Gedung yang telah terdata melalui SIMBG akan mendapatkan Nomor Induk Bangunan Gedung.

#### Pasal 161

Pendataan Bangunan Gedung selain sebagaimana dimaksud pada Pasal 160 ayat (1) dilakukan dengan cara:

- a. Pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada; dan
- b. Pendaftaran Bangunan Gedung yang sudah ada.

#### Bagian Ketujuh Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

#### Pasal 162

- (1) Proses penyelenggaraan setiap Bangunan Gedung harus melalui SIMBG.
- (2) Proses penyelenggaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. konsultasi;
  - b. penerbitan PBG;
  - c. pelaksanaan inspeksi;
  - d. penerbitan SLF;
  - e. penerbitan SBKKBG;
  - f. penerbitan surat penetapan atau persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
  - g. Pendataan Bangunan Gedung.
- (3) SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi tentang proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (4) Pengguna SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Pemerintah Daerah;
  - b. Pemohon; dan
  - c. Masyarakat.
- (5) Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus menggunakan SIMBG untuk melakukan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

- (6) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c menggunakan SIMBG untuk mendapatkan informasi tentang proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB VI  
PERAN MASYARAKAT  
Pasal 163

- (1) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, Pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran Masyarakat sebagaimana pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VII  
PEMBINAAN  
Bagian Kesatu  
Umum  
Pasal 164

- (1) Pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemerintah Daerah agar proses penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui kegiatan:
  - a. pengaturan;
  - b. pemberdayaan; dan
  - c. pengawasan.
- (3) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan kepada Masyarakat dan Penyelenggara Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua  
Pengaturan  
Pasal 165

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 ayat (2) huruf a dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui:
  - a. penyusunan Peraturan Daerah di bidang Bangunan Gedung berdasarkan pada peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dengan memperhatikan kondisi setempat; dan
  - b. penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis serta operasionalisasinya kepada Masyarakat.
- (2) Penyusunan peraturan Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat dilakukan dengan mempertimbangkan pendapat Penyelenggara Bangunan Gedung.
- (3) Penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga  
Pemberdayaan  
Pasal 166

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 ayat (2) huruf b dilakukan oleh Pemerintah Daerah kepada:
  - a. penyelenggara Bangunan Gedung; dan
  - b. Masyarakat.
- (2) Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a bertujuan untuk meningkatkan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui pendataan, sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan.
- (3) Pemberdayaan kepada Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan untuk Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis 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.

Bagian Keempat  
Pengawasan  
Pasal 167

- (1) Pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 164 ayat (2) huruf c dilakukan oleh Pemerintah Daerah terhadap pelaksanaan penerapan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, SLF, SBKBG, dan RTB.
- (2) Pemerintah Daerah dapat melibatkan Masyarakat untuk berperan dalam pengawasan pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan di bidang Bangunan Gedung dengan mekanisme pengaduan Masyarakat melalui SIMBG.

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN  
Pasal 168

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi dengan izin mendirikan bangunan sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dinyatakan tetap berlaku selama Bangunan Gedung masih sesuai dengan izin mendirikan bangunan yang diterbitkan.
- (2) Dalam hal terdapat perbedaan fungsi, klasifikasi, luasan, dan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dengan izin mendirikan bangunan dan dokumen rencana teknis yang telah disahkan, Pemilik atau Pengguna Bangunan Gedung harus melakukan penyesuaian Bangunan Gedung atau perubahan PBG mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini.

- (3) Bangunan Gedung yang belum dilengkapi dengan PBG pada saat Peraturan Daerah ini berlaku, wajib memiliki PBG mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan.
- (4) Penerbitan PBG terhadap Bangunan Gedung yang sudah ada didahului dengan proses penerbitan SLF mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 169

- (1) Bangunan Gedung yang sudah dilengkapi SLF sebelum Peraturan Daerah ini berlaku dinyatakan tetap berlaku selama Bangunan Gedung masih sesuai dengan PBG sampai masa berlaku SLF habis.
- (2) Permohonan SLF yang sedang dalam proses penerbitan atau perpanjangan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini, diproses mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini.
- (3) Bangunan Gedung yang belum dilengkapi dengan SLF pada saat Peraturan Daerah ini berlaku, wajib memiliki SLF atau SKPS mengikuti ketentuan Peraturan Daerah ini dalam jangka waktu paling lambat 12 (dua belas) bulan.

### BAB IX

#### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 170

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Wali Kota yang berkaitan dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung dinyatakan masih tetap berlaku sepanjang tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

#### Pasal 171

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2013 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 42) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Tahun 2015 Nomor 6, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 63), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

#### Pasal 172

Peraturan pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 12 (dua belas) bulan terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 173

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

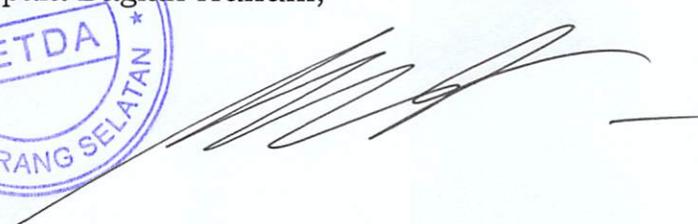
Ditetapkan di Tangerang Selatan  
pada tanggal 17 April 2023  
WALI KOTA TANGERANG SELATAN,  
ttd.  
BENYAMIN DAVNIE

Diundangkan di Tangerang Selatan  
pada tanggal 18 April 2023  
SEKRETARIS DAERAH  
KOTA TANGERANG SELATAN,  
ttd.  
BAMBANG NOERTJAHJO

LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN TAHUN 2023 NOMOR 3  
NOREG PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN, PROVINSI  
BANTEN: (1,8/2023)

Salinan Sesuai Dengan Aslinya  
Ciputat, 27 April 2023  
SEKRETARIAT DAERAH  
KOTA TANGERANG SELATAN  
Kepala Bagian Hukum,



  
Mohammad Ervin Ardani

PENJELASAN  
ATAS  
PERATURAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN  
NOMOR 3 TAHUN 2023  
TENTANG  
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Pelaksanaan pembangunan Bangunan Gedung merupakan salah upaya pemenuhan kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat. Adanya keterbatasan lahan dan perlunya menjaga keserasian dan keselarasan dengan lingkungan terbangun lainnya, menjadikan tuntutan perkembangan lahan terbangun perlu difasilitasi dan dikendalikan agar pembangunan dapat dilakukan secara efisien dan efektif.

Di sisi lain dengan semakin majunya peradaban, maka semakin bervariasi kegiatan sosial, ekonomi, budaya masyarakat yang harus diakomodasi. Bahkan tidak hanya pada tataran kegiatan, melainkan juga tuntutan adaptasi terhadap perkembangan teknologi, desain arsitektur maupun struktur yang semakin kompleks. Namun demikian kearifan lokal yang saat ada juga perlu dijaga. Oleh karena itu, perkembangan lahan terbangun perlu difasilitasi dan dikendalikan agar pembangunan dapat dilakukan secara harmoni.

Sesuai dengan tugas dan kewenangannya terkait suburusan Bangunan Gedung untuk mengendalikan pembangunan Bangunan Gedung, Pemerintah Kota Tangerang Selatan telah menetapkan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan Nomor 6 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung, dimana dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung tersebut diatur segala sesuatu tentang peraturan ataupun persyaratan yang harus dipenuhi untuk pembangunan Bangunan Gedung baik milik pemerintah ataupun swasta.

Dengan disahkannya beberapa peraturan terbaru, yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja sebagaimana telah dicabut dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Selain itu terdapat juga beberapa Peraturan Menteri, antara lain Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 27/PRT/M/2018 tentang Sertifikat Laik Fungsi, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 11/PRT/M/2018 tentang Tim Ahli Bangunan Gedung, Pengkaji Teknis dan Penilik Bangunan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 19 Tahun 2021 tentang Pedoman Teknis Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penilaian Kinerja Bangunan Gedung Hijau, dan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung. Berdasarkan ketentuan Pasal 14 Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 dan Pasal 250 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, materi muatan Peraturan Daerah adalah dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan dan penjabaran lebih lanjut mengacu pada Peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan tidak boleh bertentangan. Oleh karena itu dengan adanya peraturan terbaru dari perundang-undangan di atasnya, perlu adanya penyesuaian terhadap Peraturan Daerah Kota Tangerang Selatan.

## II. PASAL DEMI PASAL

### Pasal 1

Cukup jelas.

### Pasal 2

Cukup jelas.

### Pasal 3

Cukup jelas.

### Pasal 4

Cukup jelas.

### Pasal 5

Cukup jelas.

### Pasal 6

Cukup jelas.

### Pasal 7

Cukup jelas.

### Pasal 8

Cukup jelas.

### Pasal 9

#### Ayat (1)

Cukup jelas.

#### Ayat (2)

Yang dimaksud dengan dampak negatif bagi Pengguna dan lingkungan antara lain:

- a. Bangunan Gedung yang aktivitasnya bisa menyebabkan ledakan atau menimbulkan limbah B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun) tidak boleh digabungkan dengan aktivitas hunian;
- b. menggabungkan fungsi hunian dengan aktivitas produksi yang dapat mengganggu kesehatan dan keselamatan manusia.

#### Ayat (3)

Cukup jelas.

### Pasal 10

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan standar teknis yang harus diterapkan. Dengan ditetapkannya fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung yang akan dibangun, maka pemenuhan standar teknisnya dapat lebih efektif dan efisien.

### 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

- a. Klas 1: Bangunan gedung hunian biasa.  
Satu atau lebih Bangunan Gedung yang merupakan:
  - 1) Klas 1a, Bangunan Gedung hunian tunggal yang berupa:
    - a) satu rumah tinggal; atau
    - b) satu atau lebih Bangunan Gedung gandeng, yang masing-masing Bangunan Gedungnya dipisahkan dengan suatu dinding tahan api, termasuk rumah deret, rumah taman, unit *town house*, dan *villa*; atau
  - 2) Klas 1b, rumah asrama/kost, rumah tamu, hotel atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300m<sup>2</sup> (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 (dua belas) orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di bawah Bangunan Gedung hunian lain atau bangunan kelas lain selain tempat garasi pribadi.
- b. Klas 2: Bangunan Gedung hunian, terdiri atas 2 (dua) atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.
- c. Klas 3: Bangunan Gedung hunian di luar Bangunan Gedung kelas 1 atau kelas 2, yang umum digunakan sebagai tempat tinggal lama atau sementara oleh sejumlah orang yang tidak berhubungan, termasuk:
  - 1) rumah asrama, rumah tamu (*guest house*), losmen; atau
  - 2) bagian untuk tempat tinggal dari suatu hotel atau motel; atau
  - 3) bagian untuk tempat tinggal dari suatu sekolah; atau
  - 4) panti untuk lanjut usia, cacat atau anak-anak; atau
  - 5) bagian untuk tempat tinggal dari suatu Bangunan Gedung Perawatan kesehatan yang menampung karyawan-karyawannya.
- d. Klas 4: Bangunan Gedung hunian campuran.  
Tempat tinggal yang berada di dalam suatu Bangunan Gedung kelas 5, kelas 6, kelas 7, kelas 8, atau kelas 9 dan merupakan tempat tinggal yang ada dalam Bangunan Gedung tersebut.
- e. Klas 5: Bangunan Gedung kantor.  
Bangunan Gedung yang dipergunakan untuk tujuan-tujuan usaha profesional, pengurusan administrasi, atau usaha komersial di luar Bangunan Gedung kelas 6, kelas 7, kelas 8, atau kelas 9.
- f. Klas 6: Bangunan Gedung perdagangan.  
Bangunan Gedung toko atau Bangunan Gedung lain yang dipergunakan untuk tempat penjualan barang-barang secara eceran atau pelayanan kebutuhan langsung kepada masyarakat, termasuk:
  - 1) ruang makan, kafe, restoran; atau
  - 2) ruang makan malam, bar, *took*, atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel; atau
  - 3) tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum; atau
  - 4) pasar, ruang penjualan, ruang pameran, atau bengkel.
- g. Klas 7: Bangunan Gedung penyimpanan/Gudang.  
Bangunan Gedung yang dipergunakan untuk penyimpanan, termasuk:
  - 1) tempat parkir umum; atau
  - 2) gudang, atau tempat pameran barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.
- h. Klas 8: Bangunan Gedung Laboratorium/Industri/Pabrik.  
Bangunan Gedung laboratorium dan Bangunan Gedung yang dipergunakan untuk tempat pemrosesan suatu produk, perakitan, perubahan, perbaikan, pengepakan, finishing, atau pembersihan barang-barang produksi dalam rangka perdagangan atau penjualan.

i. Klas 9: Bangunan Gedung Umum.

Bangunan Gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:

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

j. Klas 10: Bangunan Gedung atau struktur yang bukan hunian.

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

Pasal 18

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan perubahan fungsi termasuk perubahan subfungsi.

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

Cukup jelas.

Pasal 26

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Pengendalian pencapaian sasaran fisik meliputi kuantitas dan kualitas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Serah terima pertama disebut juga dengan *Provisional Hand Over* atau PHO.

Huruf c

Serah terima akhir disebut juga dengan *Final Hand Over* atau FHO.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Serah terima pertama disebut juga dengan *Provisional Hand Over* atau PHO.

Huruf d

Serah terima akhir disebut juga dengan *Final Hand Over* atau FHO.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Pemeliharaan Bangunan Gedung adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar Bangunan Gedung selalu laik fungsi (*preventive maintenance*).

Perawatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi (*curative maintenance*).

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Penyusutan merupakan nilai penurunan atau depresiasi Bangunan Gedung yang dihitung secara sama besar setiap tahunnya selama jangka waktu umur bangunan.

Penyusutan Bangunan Gedung ditetapkan sebesar:

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

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan "peningkatan komponen bangunan" antara lain:

- a. peningkatan mutu; dan
- b. peningkatan kelengkapan dan peralatan, dalam rangka pemenuhan Standar Teknis.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

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 nonstruktural, 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 nonstruktural, dan/atau komponen struktural seperti struktur atap, lantai, dan lain-lain.

Huruf c

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

Ayat (5)

Huruf a

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

Huruf b

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

Huruf c

Memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan “rentang waktu tertentu” adalah dilakukan setiap hari, setiap minggu, setiap bulan, setiap tiga bulanan, setiap enam bulanan, setiap tahun, dan dimungkinkan pula diperiksa untuk jadwal waktu yang lebih panjang sesuai dengan jenis elemennya.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Pelaporan rutin Pemeriksaan Berkala dilakukan oleh Pemilik atau pengguna bangunan kepada pemerintah daerah setiap 1 (satu) tahun sekali.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Cukup jelas.

Pasal 41

Ayat (1)

Huruf a

Peninjauan dilakukan terhadap Pemanfaatan bangunan termasuk peninjauan tapak bangunan, bagian irisan bangunan dengan bangunan sekitar, jalur pejalan kaki, dan jalan raya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 42

Ayat (1)

Huruf a

Peninjauan dilakukan terhadap pemanfaatan bangunan termasuk peninjauan tapak bangunan, bagian irisan bangunan dengan bangunan sekitar, jalur pejalan kaki, dan jalan raya.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Jenis limbah yang ada di Bangunan Gedung antara lain:

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

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 43

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Elemen struktur Bangunan Gedung khusus paling sedikit meliputi:

- a. pracetak;
- b. prategang;
- c. struktur statis tertentu (*kantilever, hinged/ pin jointed trusses*);

- d. struktur komposit dan baja;
- e. *cladding wall*;
- f. struktur gantung;
- g. fasilitas penampung minyak;
- h. struktur pada perairan;
- i. struktur pada bawah tanah; dan
- j. struktur pendukung tanah atau pada lembah.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Peralatan transportasi dalam gedung meliputi vertikal dan horizontal.

Huruf d

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

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Peralatan catu daya antara lain trafo dan genset.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Penginderaan dini seperti alarm.

Huruf g

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Ayat (1)

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

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

Ayat (2)

Huruf a

Jaringan air bersih harus terhubung guna menyiram puing beton agar tidak terjadi polusi udara.

Huruf b

Jaringan telekomunikasi tidak diputus agar menjaga keamanan dan komunikasi antara lokasi Pembongkaran dengan lingkungan.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi dilengkapi dengan spesifikasi teknis.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Dokumen rencana utilitas meliputi mekanikal, elektrik, dan perpipaan (*plumbing*).

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Gambar rencana basemen dan detailnya apabila diperlukan.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Yang dimaksud rekomendasi dan kriteria teknis memuat:

- a. pemilihan tapak;
- b. pemilihan objek Bangunan Gedung yang akan ditetapkan sebagai BGH;
- c. penetapan tingkat pencapaian kinerja BGH sesuai dengan kebutuhan;
- d. penetapan metode penyelenggaraan proyek BGH; dan
- e. pengkajian kelayakan BGH.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Penentuan target kinerja dilakukan dengan:

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

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Termasuk dokumentasi pelaksanaan SOP Pemanfaatan BGH:

- 1) kebijakan Pelestarian lingkungan;
- 2) inovasi dalam Pemeliharaan dan Perawatan BGH;
- 3) evaluasi energi, air, pencahayaan, suhu, kualitas udara, keamanan, aksesibilitas, dan kesesuaian dengan fungsi Bangunan Gedung masa Pemanfaatan BGH;
- 4) tindak lanjut hasil valuasi; dan
- 5) panduan penggunaan BGH untuk pengguna/penghuni.

Huruf b

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

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Bangunan gedung berisiko kecil yang bukan berupa fungsi campuran.

Huruf b

Bangunan gedung berteknologi sederhana yang memiliki tingkat kompleksitas rendah dan dalam pelaksanaannya tidak memerlukan penyelesaian/teknologi khusus.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 72

Cukup jelas.

Pasal 73

Cukup jelas.

Pasal 74

Cukup jelas.

Pasal 75

Cukup jelas.

Pasal 76

Cukup jelas.

Pasal 77

Cukup jelas.

Pasal 78

Cukup jelas.

Pasal 79

Cukup jelas.

Pasal 80

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Beban tugas TPA diperkirakan berdasarkan perkiraan jumlah permohonan PBG dan RTB yang masuk, kompetensi profesi ahli yang dibutuhkan, dan ketersediaan profesi ahli.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 81

Cukup jelas.

Pasal 82

Cukup jelas.

Pasal 83

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 84

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

RTB untuk rumah dituangkan dalam bentuk *form* yang akan disediakan oleh Dinas Teknis.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 85

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Dokumentasi dapat berupa berita acara.

Huruf e

Tata surat menyurat dan administrasi lainnya meliputi semua dokumen yang dihasilkan dalam pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Pelaksanaan operasional Bangunan Gedung dengan cara:

- a. menerapkan sistem pengarsipan yang teratur untuk seluruh dokumen, surat-surat, buku-buku manual pengoperasian, Pemeliharaan dan Perawatan, serta laporan-laporan yang ada;
- b. mengevaluasi penggunaan bahan dan energi serta biaya operasional;
- c. menyusun dan menyajikan laporan operasional sesuai dengan tata laksana baku (*standard operation procedure*);
- d. menyusun rencana anggaran kebersihan;
- e. menyusun rencana kerja dan anggaran operasional untuk periode tertentu;
- f. meneliti laporan dan usulan yang disampaikan oleh Pemilik dan/atau Pengguna;
- g. merumuskan, mengevaluasi dan memberikan rekomendasi serta mengawasi proses pengadaan barang dan jasa yang berkaitan dengan administrasi gedung;
- h. menyusun dan melaporkan penggunaan dana operasional; dan
- i. memeriksa pembelian, pengadaan barang/jasa serta pengeluaran anggaran sesuai wewenang yang ditetapkan.

Huruf b

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dengan cara:

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

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud “mempunyai kompetensi” adalah perorangannya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Ayat (1)

Mengubah meliputi:

1. mengubah fungsi ruang pada lantai Bangunan Gedung;
2. mengubah fungsi keseluruhan Bangunan Gedung;
3. mengubah struktur Bangunan Gedung;
4. mengubah pembebanan pada struktur Bangunan Gedung; dan/atau
5. mengubah penampilan Bangunan Gedung pada kawasan yang ditetapkan menggunakan tematik tertentu.

Memperluas adalah merupakan kegiatan penambahan luas Bangunan Gedung yang berdampak pada penambahan total luas Bangunan Gedung.

Mengurangi adalah merupakan kegiatan pengurangan luas Bangunan Gedung yang dilanjutkan dengan proses pelaksanaan konstruksi untuk renovasi.

Merawat adalah merupakan kegiatan mengembalikan kondisi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang berdampak pada pembebanan struktur Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Bagian Bangunan Gedung yang dapat dialihkan kepada pihak lain adalah bagian Bangunan Gedung yang menjadi milik perorangan atau badan usaha seperti unit rumah susun, unit kios, dan unit kantor. Bagian Bangunan Gedung yang tidak dapat dialihkan kepada pihak lain adalah bagian Bangunan Gedung yang menjadi milik bersama seperti selasar, taman, sarana ibadah, dan sarana olahraga.

Bangunan Gedung yang harus memiliki dokumen pertelaan antara lain:

- a. apartemen atau rumah susun milik;
- b. pusat perbelanjaan milik; atau
- c. perkantoran milik.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Informasi tambahan meliputi instruksi yang harus dilakukan oleh Pemilik atau Pemohon pasca PBG diterbitkan sebelum konstruksi dimulai.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud *masterplan* adalah *siteplan* dengan luas perencanaan di atas 50ha (lima puluh hektar) seperti alam sutera dan bintaro.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Huruf a

Yang dimaksud *masterplan* adalah *siteplan* dengan luas perencanaan di atas 50ha (lima puluh hektar) seperti alam sutera dan bintaro.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

Cukup jelas.

Pasal 107

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud melibatkan perangkat Daerah terkait yaitu dapat berupa melibatkan Satuan Polisi Pamong Praja dalam mengeksekusi penghentian sementara (penyegelan).

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.

Pasal 121

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Data umum mencakup:

- 1) identitas Pemilik Bangunan Gedung;
- 2) kondisi faktual batas dan luas persil, untuk pemeriksaan kesesuaian dengan KRK;
- 3) identitas Pemilik dengan dokumen PBG; dan
- 4) data tahun mulai dibangun gedung, tahun selesai dibangun, dan proses tahapan pembangunannya (bertahap atau sekaligus).

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Perubahan PBG diajukan dalam hal terdapat:

- a. perubahan tampak;
- b. perubahan pada intensitas bangunan; dan/atau
- c. perubahan fungsi ruang.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

Pasal 126

Cukup jelas.

Pasal 127

Cukup jelas.

Pasal 128

Cukup jelas.

Pasal 129

Cukup jelas.

Pasal 130

Cukup jelas.

Pasal 131

Cukup jelas.

Pasal 132

Cukup jelas.

Pasal 133

Cukup jelas.

Pasal 134

Cukup jelas.

Pasal 135

Cukup jelas.

Pasal 136

Cukup jelas.

Pasal 137

Cukup jelas.

Pasal 138

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Pelayanan utilitas umum antara lain listrik, air bersih, dan telepon kabel.

Pasal 139

Cukup jelas.

Pasal 140

Cukup jelas.

Pasal 141

Cukup jelas.

Pasal 142

Cukup jelas.

Pasal 143

Cukup jelas.

Pasal 144

Cukup jelas.

Pasal 145

Cukup jelas.

Pasal 146

Cukup jelas.

Pasal 147

Cukup jelas.

Pasal 148

Cukup jelas.

Pasal 149

Ayat (1)

Inspeksi bersifat mikro merupakan bagian dari Pemanfaatan bangunan.

Penertiban adalah mengatur tentang penerapan sanksi administratif dikaitkan dengan pasal pelanggaran.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 150

Cukup jelas.

Pasal 151

Cukup jelas.

Pasal 152

Cukup jelas.

Pasal 153

Cukup jelas.

Pasal 154

Cukup jelas.

Pasal 155

Cukup jelas.

Pasal 156

Cukup jelas.

Pasal 157

Cukup jelas.

Pasal 158

Cukup jelas.

Pasal 159

Cukup jelas.

Pasal 160

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Cukup jelas.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Luas basemen diperlukan apabila Bangunan Gedung tersebut di dalamnya dilengkapi basemen.

Huruf k

Jumlah lantai basemen diperlukan apabila Bangunan Gedung tersebut di dalamnya dilengkapi basemen.

Huruf l

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 161

Cukup jelas.

Pasal 162

Cukup jelas.

Pasal 163

Cukup jelas.

Pasal 164

Cukup jelas.

Pasal 165

Cukup jelas.

Pasal 166

Cukup jelas.

Pasal 167

Cukup jelas.

Pasal 168

Cukup jelas.

Pasal 169

Cukup jelas.

Pasal 170

Cukup jelas.

Pasal 171

Cukup jelas.

Pasal 172

Cukup jelas.

Pasal 173

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA TANGERANG SELATAN NOMOR 140