LAPORAN AKHIR

NASKAH AKADEMIK

# Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara tentang Bangunan Gedung

Kerjasama Dewan Perwakilan Daerah Kabupaten Banjarnegara dengan Lembaga Penelitian dan Pengabdian kepada Masyarakat Universitas Jenderal Soedirman

Purwokerto

November 2022

mswordcoverpages.com

LEMBAR PENGESAHAN

Laporan Hasil Pekerjaan

KAJIAN PENYUSUNAN NASKAH AKADEMIK PERATURAN DAERAH TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

Pada

PEMERINTAH DAERAH (PEMDA) KABUPATEN BANJARNEGARA Tahun 2022

Telah disetujui bahwa isi laporan pekerjaan benar asli dan

sesuai dengan kondisi rill yang ada di Kabupaten Banjarnegara.

Dikeluarkan dan disahkan di : Purwokerto

Tanggal : ..... 2022

LEMBAGA PENELITIAN DAN PENGABDIAN MASYARAKAT

(LPPM) UNSOED

PROF. DR. RIFDA NAUFALIN, S.P., M.Si
Ketua

# KATA PENGANTAR

Puji syukur kami panjatkan kepada Tuhan Yang Maha Esa, karena atas segala limpahan rahmat-Nya proses penyusunan Kajian Penyusunan Naskah Akademik Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung telah diselesaikan dengan baik. Kajian ini merupakan hasil kerjasama antara Badan Pembentukan Peraturan Daerah (Bapemperda) Dewan Perwakilan Rakyat (DPRD) Kabupaten Banjarnegara dengan dengan Lembaga Penelitian dan Pengabdian Masyarakat (LPPM) UNSOED.

Kajian ini disusun dengan tujuan untuk menyusun Naskah Akademik yang berisi kajian filosofis, sosiologis dan yuridis yang akurat tentang bangunan gedung. Dalam proses penyusunan kajian ini, tim penyusun mengidentifikasi aspek-aspek yang dibutuhkan dalam pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Banjarnegara serta mengakomodasikan pengaturan tersebut ke dalam sebuah Rancangan Peraturan Daerah di Kabupaten Banjarnegara. Hasil luaran akhir dari kajian ini merupakan rancangan Peraturan Daerah yang komprehensif dan akomodatif terhadap bangunan gedung, sehingga setelah diwujudkan dalam bentuk Peraturan Daerah akan mampu memberikan kepastian hukum bagi masyarakat di Kabupaten Banjarnegara.

Kami sampaikan ucapan terima kasih yang sebesar-besarnya kepada semua pihak yang terkait sehingga penyusunan kajian ini dapat dilaksanakan sesuai dengan target waktu yang ditetapkan. Adanya kritik dan saran sangat kami harapkan sebagai sebuah saran agar hasil kajian ini menjadi lebih baik. Semoga hasil ini dapat bermanfaat bagi Pemerintah Kabupaten Banjarnegara.

Banjarnegara, Oktober 2022

Tim Penyusun

DAFTAR ISI

*LEMBAR PENGESAHAN* ..... i

*KATA PENGANTAR* ..... ii

*DAFTAR ISI* ..... iii

*DAFTAR TABEL DAFTAR BAGAN* ..... v

*BAB I*

*PENDAHULUAN* ..... 1

*A. Latar Belakang* ..... 1

*BAB II*

*KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS* ..... 5

*A. Kajian Teoritis* ..... 5

*1. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung* ..... 5

*2. Urgensi Pengaturan Bangunan Gedung* ..... 9

*3. Monitoring, Implementasi dan Evaluasi Pengaturan Bangunan Gedung dan IMB* 16

*4. Partisipasi Masyarakat* ..... 19

*B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma* 20

*C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.* ..... 26

*D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur Dalam Peraturan daerah.* ..... 27

*BAB III*

*EVALUASI DAN ANALISIS*

*PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT*

*BANGUNAN GEDUNG*

*KABUPATEN BANJARNEGARA* ..... 33

*BAB IV*

*LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS*

*DAN YURIDIS* ..... 45

*A. Landasan Filosofis* ..... 45

*B. Landasan Yuridis* ..... 45

*C. Landasan Sosiologis* ..... 46

*BAB V*

*JANGKAUAN ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN* .....49

*A. Jangkauan dan Arah Pengaturan* .....49

*B. Ruang Lingkup Pengaturan*.....49

*BAB VI*

*PENUTUP*.....93

*A. Simpulan*.....93

*B. Rekomendasi*.....93

*DAFTAR PUSTAKA* .....94

LAMPIRAN I

DAFTAR TABEL


| | | |
|---|---|---|
| Tabel 1 | Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara 2018, 2019, dan 2020 ..... | 3 |
| Tabel 2 | Distribusi dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara, tahun 2019 (update terakhir 7 juli 2020) ..... | 4 |

DAFTAR BAGAN

Bagan 1. Jumlah Penduduk Kabupaten Banjarnegara ..... 28

# BAB I

# PENDAHULUAN

## A. Latar Belakang

Pembangunan adalah usaha yang terencana, terstruktur, dan berkelanjutan untuk mendapatkan kondisi yang lebih baik memiliki peran sangat penting dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Pembangunan dalam konteks Negara Kesatuan Republik Indonesia (NKRI) pada dasarnya adalah untuk mencapai tujuan negara sebagaimana tercantum dalam pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia 1945. Tujuan dibentuknya NKRI adalah melindungi segenap bangsa Indonesia dan seluruh tumpah darah Indonesia; memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa; dan ikut serta melaksanakan ketertiban dunia berdasarkan kemerdekaan, perdamaian abadi, dan keadilan sosial.

Pembangunan Indonesia sejatinya memiliki dua dimensi yaitu pembangunan fisik dan pembangunan non fisik. Dalam pembangunan fisik inilah pemerintah harus memastikan bahwa seluruh proses pembangunan yang ada di Indonesia dilakukan secara tertib, menghargai hak-hak asasi manusia dan menciptakan kehidupan yang ramah terhadap lingkungan.

Salah satu hal penting yang harus dibahas dalam pembangunan adalah bangunan gedung. Secara terminologi bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.Aktivitas mendirikan bangunan menjadi penting untuk dibahas karena pertama, pembangunan gedung yang dilakukan oleh pemerintah maupun non-pemerintah harus diatur guna menciptakan kehidupan yang tertib; kedua, proses pembangunan harus menghargai hak-hak asasi manusia lain yang ada di sekitarnya; dan ketiga, pembangunan harus menjaga hak lingkungan untuk tetap berkualitas dan lestari. Setiap bangunan dalam kerangka menjaga keselamatan dan kenyamanan penghuni dan lingkungan maka harus dilaksanakan secara tertib sesuai dengan fungsinya. Oleh karena itu, setiap bangunan gedung harus

memenuhi syarat administratif dan teknis bangunan gedung.

Pemerintah berdasarkan Pasal 77 ayat (9) tentang pembongkaran bangunan gedung, Pasal 133 ayat (4) tentang jumlah lantai atau ketinggian bangunan dan pada penjelasan **Peraturan Pemerintah No.16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang No. 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung** telah mengamanahkan setiap pemerintah daerah wajib mempunyai peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung. Pada sisi yang lain, Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bangunan dan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2016 Nomor 15) pada beberapa bagian telah tidak relevan lagi, sehingga perlu adanya diganti.

Oleh karena itu penyusunan Naskah Akademik tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara merupakan tuntutan secara resmi dari Undang-Undang yang ada di atasnya, dan untuk memenuhi kebutuhan perkembangan dinamika pengaturan bangunan gedung.

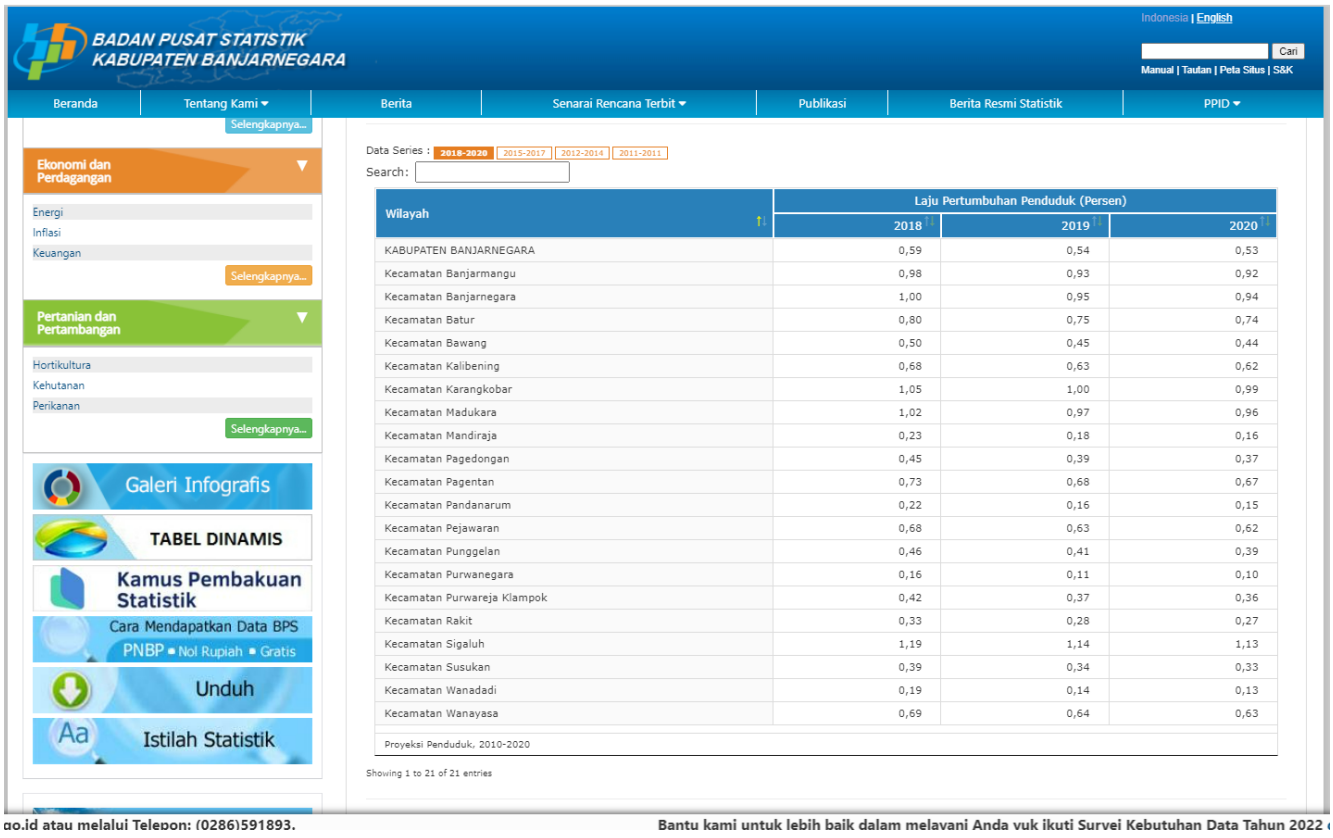
Pemerintah Kabupaten Banjarnegara pun tidak dapat lepas dari kewajiban mengatur bangunan gedung yang ada di wilayahnya. Hal ini menjadi penting karena Luas Wilayah Kabupaten Banjarnegara adalah 106.971,01 ha atau sekitar 3,29% dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah (3,25 juta ha). Kabupaten Banjarnegara terletak antara 7°12'–7°31' Lintang Selatan dan 109°20'10''–109°45'50'' Bujur Timur. Berada pada jalur pegunungan di bagian tengah Provinsi Jawa Tengah sebelah barat yang membujur dari arah barat ke timur, dengan sebagian besar wilayah Kabupaten Banjarnegara (37,04%) berada pada ketinggian antara 100-500 m dpl.. Secara administratif Kabupaten Banjarnegara terdiri dari 20 kecamatan, 266 desa, dan 12 kelurahan. Kecamatan terluas di Kabupaten Banjarnegara adalah Kecamatan Punggelan dengan luas sebesar 10.284,01 ha atau 9,61% dari total luas wilayah Kabupaten Banjarnegara, sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Purwareja Klampok dengan luas sebesar 2.186,67 ha atau 2,04% dari total luas wilayah Kabupaten Banjarnegara.(Banjarnegara dalam Angka 2020).

Bangunan gedung menjadi sangat penting untuk melindungi warga negara sebab Kabupaten Banjarnegara jumlah penduduk Kabupaten Banjarnegara cukup padat. Hal ini dapat dilihat dari proyeksi penduduk tahun

2020 adalah 1.017.767 jiwa, dengan 517.056 jiwa penduduk laki-laki dan 500.711 jiwa penduduk perempuan.

Kabupaten Banjarnegara termasuk Kabupaten yang cukup luas di Jawa Tengah, dibagi menjadi 20 kecamatan dengan luas wilayah sebesar 1.023,73 km2. Kepadatan penduduk Banjarnegara selalu mengalami kenaikan, tahun 2016 setiap km2 wilayah Banjarnegara dihuni oleh 848 jiwa. Sampai kurun waktu 5 tahun di 2020 setiap km2 wilayah Banjarnegara dihuni oleh 951 jiwa.

Tabel 1. Jumlah Penduduk dan Laju Pertumbuhan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara 2018, 2019, dan 2020




| Wilayah | Laju Pertumbuhan Penduduk (Persen) | | |
|---|---|---|---|
| | 2018 | 2019 | 2020 |
| KABUPATEN BANJARNEGARA | 0,59 | 0,54 | 0,53 |
| Kecamatan Banjarmangu | 0,98 | 0,93 | 0,92 |
| Kecamatan Banjarnegara | 1,00 | 0,95 | 0,94 |
| Kecamatan Batur | 0,80 | 0,75 | 0,74 |
| Kecamatan Bawang | 0,50 | 0,45 | 0,44 |
| Kecamatan Kalibening | 0,68 | 0,63 | 0,62 |
| Kecamatan Karangkobar | 1,05 | 1,00 | 0,99 |
| Kecamatan Madukara | 1,02 | 0,97 | 0,96 |
| Kecamatan Mandiraja | 0,23 | 0,18 | 0,16 |
| Kecamatan Pagedongan | 0,45 | 0,39 | 0,37 |
| Kecamatan Pagentan | 0,73 | 0,68 | 0,67 |
| Kecamatan Pandanarum | 0,22 | 0,16 | 0,15 |
| Kecamatan Pejawaran | 0,68 | 0,63 | 0,62 |
| Kecamatan Punggelan | 0,46 | 0,41 | 0,39 |
| Kecamatan Purwanegara | 0,16 | 0,11 | 0,10 |
| Kecamatan Purwareja Klampok | 0,42 | 0,37 | 0,36 |
| Kecamatan Rakit | 0,33 | 0,28 | 0,27 |
| Kecamatan Sigaluh | 1,19 | 1,14 | 1,13 |
| Kecamatan Susukan | 0,39 | 0,34 | 0,33 |
| Kecamatan Wanadadi | 0,19 | 0,14 | 0,13 |
| Kecamatan Wanayasa | 0,69 | 0,64 | 0,63 |

Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara dengan kepadatan penduduk terbanyak yaitu Kecamatan Banjarnegara. Daya Tarik kecamatan Banjarnegara sebagai ibukota Kabupaten Banjarnegara karena lebih lengkap fasilitas yang ada membuat kecamatan tersebut menjadi tempat huniah yang nyaman bagi penduduk Banjarnegara. Tidak heran jika dari tahun ke tahun kepadatan penduduk di kecamatan Banjarnegara mempunyai kepadatan penduduk tertinggi yaitu 2.650 jiwa/km2. Kepadatan tertinggi selanjutnya adalah Kecamatan Purwareja, Klampok, Rakit, Mandiraja dan Wanadadi. Penduduk yang semakin padat pasti akan menimbulkan suatu kondisi dimana

masyarakat akan mudah berkonflik terutama terkait dengan aset yang berupa tanah dan bangunan, serta rasa tidak nyaman atas pembangunan suatu bangunan.

Tabel 2. Distribusi dan Kepadatan Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara, tahun 2019 (update terakhir 7 juli 2020)

BADAN PUSAT STATISTIK
KABUPATEN BANJARNEGARA

Indonesia | English

Cari

Manual | Tautan | Peta Situs | S&K

Beranda | Tentang Kami | Berita | Senarai Rencana Terbit | Publikasi | Berita Resmi Statistik | PPID

Beranda » Kependudukan » Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun, Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin Penduduk Menurut Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara, 2019

DATA SENSUS

Sosial dan Kependudukan
Agama
Gender
Geografi
Selengkapnya...

Ekonomi dan Perdagangan
Energi
Inflasi
Keuangan
Selengkapnya...

Pertanian dan Pertambangan
Hortikultura
Kehutanan
Perikanan
Selengkapnya...

Galeri Infografis
TABEL DINAMIS
Kamus Pembakuan Statistik
Cara Mendapatkan Data BPS

Update Terakhir : 07 Jul 2020 | Cetak | Unduh Tabel (0.01 MB)

**Penduduk, Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun,**
**Distribusi Persentase Penduduk, Kepadatan Penduduk, Rasio Jenis Kelamin**
**Menurut Kecamatan di Kabupaten Banjarnegara, 2019**
*Population, Annual Population Growth rate, Percentage Distribution of Population*
*Population Density, and Population Sex Ratio by Subdistrict*
*in Banjarnegara regency, 2019*

| | Kecamatan | Penduduk (ribu) | Laju Pertumbuhan Penduduk per Tahun 2018-2019 | Persentase Penduduk | Kepadatan Penduduk per km | Rasio Jenis Kelamin |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Susukan | 54446 | 0.34 | 5.9 | 1034 | 98.23 |
| 2 | Purwareja Klampok | 41933 | 0.37 | 4.54 | 1917 | 97.53 |
| 3 | Mandiraja | 65515 | 0.18 | 7.1 | 1245 | 98.06 |
| 4 | Purwanegara | 68486 | 0.11 | 7.42 | 927 | 97.59 |
| 5 | Bawang | 56214 | 0.45 | 6.09 | 1018 | 99.58 |
| 6 | Banjarnegara | 69443 | 0.95 | 7.52 | 2646 | 100.84 |
| 7 | Pagedongan | 35475 | 0.39 | 3.84 | 440 | 99.86 |
| 8 | Sigaluh | 31535 | 1.15 | 3.42 | 797 | 103.89 |
| 9 | Madukara | 44279 | 0.97 | 4.8 | 919 | 101.99 |
| 10 | Banjarmangu | 43816 | 0.93 | 4.75 | 945 | 102.18 |
| 11 | Wanadadi | 29359 | 0.14 | 3.18 | 1039 | 97.96 |
| 12 | Rakit | 47753 | 0.28 | 5.17 | 1472 | 98.27 |
| 13 | Punggelan | 75276 | 0.41 | 8.15 | 732 | 99.81 |
| 14 | Karangkobar | 30691 | 1 | 3.32 | 786 | 103.55 |
| 15 | Pagentan | 36626 | 0.68 | 3.97 | 793 | 102.34 |
| 16 | Pejawaran | 42400 | 0.63 | 4.59 | 811 | 102.92 |
| 17 | Batur | 39416 | 0.75 | 4.27 | 836 | 102.79 |
| 18 | Wanayasa | 47588 | 0.64 | 5.15 | 580 | 104.58 |
| 19 | Kalibening | 42565 | 0.63 | 4.61 | 508 | 100.31 |
| 20 | Pandanarum | 20376 | 0.17 | 2.21 | 348 | 99.98 |
| **Kabupaten Banjarnegara** | | **923192** | **0.54** | 100 | 863 | 100.35 |

sumber /

Masalah bangunan gedung menjadi sangat penting untuk dibahas karena membahas fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, Persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, Tim Ahli Bangunan Gedung, Peran Masyarakat, serta Pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara. Hal ini untuk memastikan bahwa gedung yang dibangun memenuhi persyaratan teknis dan administratif guna menegakkan ketertiban di tengah masyarakat.

# BAB II

# KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

## A. Kajian Teoritis

### 1. Tinjauan Umum Tentang Bangunan Gedung

Manusia dalam melakukan aktivitasnya pasti memerlukan media atau tempat beraktivitas. Tempat beraktivitas manusia inilah yang disebut dengan bangunan gedung. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

Bangunan gedung dibangun oleh manusia dengan demikian untuk fungsi yang beragam. Bangunan gedung dapat dibangun untuk fungsi hunian, usaha, keagamaan, sosial dan budaya serta untuk fungsi tertentu. Bangunan Gedung Tertentu adalah Bangunan Gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan Bangunan Gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan/atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan/atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya.

Oleh karena bangunan gedung itu merupakan sesuatu hal yang sangat penting maka, prinsip dasar dalam membangun bangunan gedung adalah harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi Bangunan Gedung.

Pada dasarnya mendirikan bangunan adalah sebuah perbuatan yang

berbahaya, hal ini karena bangunan merupakan tempat sentral bagi manusia beraktifitas sehari- hari, baik ketika di rumah maupun di kantor. Kriteria bahaya tersebut muncul ketika bangunan tersebut memiliki syarat tertentu agar tidak rubuh dan mencelakai orang di dalam atau di sekitarnya. Bangunan didirikan dengan syarat pertimbangan dan perhitungan yang matang mengenai bentuk struktur dan kekuatan struktur serta kekuatan bahan yang digunakan. Dengan demikian bangunan tersebut akan kuat dan tidak rusak atau roboh mencelakai orang di dalamnya. Bangunan yang didirikan tanpa adanya perhitungan mengenai kekuatan struktur dan bahan maka akan mudah roboh dan menimbulkan bahaya bagi orang banyak. Dalam rangka melindungi keselamatan masyarakat banyak dari bahaya roboh atau rusaknya bangunan maka kegiatan pembangunan harus diawasi, boleh dibangun tetapi dengan syarat tertentu. Diantara syarat itu salah satunya adalah harus kuat dari segi skruktur konstruksi dan bahan yang digunakan, apabila tidak dipenuhi maka kegiatan mendirikan bangunan itu termasuk kategori membahayakan keselamatan masyarakat sehingga ijin mendirikan bangunan tidak diberikan.

Pemerintah adalah pihak yang paling bertanggung jawab dalam hal pemenuhan kepentingan dan urusan publik serta penyelesaian masalah publik. Salah satu wujud dari upaya pemenuhan kepentingan dan urusan publik adalah penyediaan barang publik. Barang publik menurut Stiglitz, yaitu: *"Pure public goods have two critical properties. The first is that it is not* feasible *to ration their use. The second it that it is not* desirable *to ration their use"* (Stiglitz, 1988: 119).

Secara sederhana perbedaan antara barang publik dan barang privat dapat ditemukan dengan menanyakan dua pertanyaan yang terkait dengan pencegahan dan pola konsumsinya:

a. Pencegahan: Apakah produsen dapat melakukan pencegahan terhadap upaya pemanfaatan barang/jasa yang dihasilkan?
b. Konsumsi: Apakah barang/ jasa tersebut dapat dikonsumsi oleh seseorang atau dapat dikonsumsi oleh orang banyak secara bersama-sama.

Konsep barang publik memiliki dua karakteristik utama yaitu Sifat *non rivalry* (tidak terdapat kompetisi) dan Sifat *non-excludability* (tidak dapat menafikan). Barang publik biasanya penggunaannya tidak bersaingan (*non-rivalry*) artinya setiap anggota masyarakat dapat mengakses barang publik tersebut tanpa perlu mempertimbangkan kompetisi dengan yang lain. Selain itu, keikutsertaan seseorang untuk mendapatkan manfaat barang/jasa tersebut tidak akan mengurangi manfaat yang tersedia bagi anggota masyarakat yang lain. Ciri yang lain dari sifat *non rivalry* adalah menimbulkan keengganan pengguna barang tersebut untuk membayar, sehingga muncullah penumpang gelap *(free rider)* dalam barang publik. Yang terakhir barang publik juga dikenali dengan adanya penentuan harga yang sulit untuk dilakukan.

Jika sebelumnya disebutkan penggunaan barang publik tidak menimbulkan kompetisi, maka sifat *non-excludability* menambahkan bahwa barang tersebut dapat diakses secara bersama-sama tanpa mengurangi hak orang lain sehingga, komsumsi terhadap barang barang tidak bisa bersifat khusus atau eksklusif, semua orang dapat memperoleh manfaat dari barang tersebut tanpa kecuali; tak ada jual beli atau pasar tetapi karena sifatnya yang dapat diakses oleh siapapun tanpa batas maka akan timbul tragedi kebersamaan (*tragedy of the commons*): yaitu penggunaan dapat dilakukan

secara berlebih-lebihan, dan tidak menimbulkan rasa tanggungjawab untuk merawat, sehingga cepat rusak (Indiahono, 2009).

Pengaturan bangunan gedung dalam konteks ini adalah termasuk barang publik dan urusan publik. Setiap bangunan gedung harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), IMB adalah adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Izin mendirikan bangunan dengan demikian memiliki kedudukan yang strategis bagi pemenuhan barang publik. Konteks barang publik IMB adalah bahwa setiap bangunan yang akan dibangun dipastikan sesuai dengan peruntukannya, sesuai dengan tata ruang dan wilayah serta tidak bertentangan dengan kehendak publik setempat.

IMB dengan demikian merupakan instrumen ideal untuk menjaga stabilitas publik dan kelestarian lingkungan. Keberadaan IMB jangan dianggap sebagai upaya dari pemerintah untuk mempersulit warga negara yang akan membangun rumah, tetapi harus dilihat sebagai suatu mekanisme untuk pemenuhan barang publik. Setiap bangunan yang dibangun dipastikan tidak akan membahayakan lingkungan dan warga masyarakat setempat.

IMB merupakan masalah publik dan barang publik. Menunjuk masalah publik karena tanpa intervensi dari pemerintah, perizinan mendirikan bangunan mustahil dapat dilakukan. Masalah publik adalah masalah yang tidak mampu diselesaikan oleh para pihak yang terlibat, dan hanya dapat dilakukan oleh pemerintah. IMB juga termasuk pemenuhan barang publik, yaitu menunjuk bahwa pemberian izin mendirikan bangunan memberikan kepastian bahwa setiap bangunan sesuai dengan standar administrasi dan standar teknis tertentu.

## 2. Urgensi Pengaturan Bangunan Gedung

Pengaturan Bangunan Gedung dengan demikian menjadi penting untuk meyakinkan bahwa setiap bangunan gedung yang dibangun dapat memenuhi fungsi secara optimal, yang ditunjukkan dengan memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang telah ditentukan. Bangunan gedung yang dibangun harus menjadi bahwa manusia yang beraktivitas di atasnya mendapatkan keamanan, dan kenyamanan. Oleh karena itu pemerintah sebagai pihak yang bertanggung jawab atas keselamatan warganya harus hadir untuk melakukan pengaturan bangunan gedung warga negaranya.

Pengaturan bangunan gedung oleh pemerintah daerah dapat melingkupi hal-hal seperti fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung, Persyaratan Bangunan Gedung, penyelenggaraan Bangunan Gedung, Tim Ahli Bangunan Gedung, Peran Masyarakat, Pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, sanksi administratif, penyidikan, pidana, dan peralihan. Setiap bangunan gedung yang dibangun harus mendapatkan pertimbangan teknis oleh Tim Ahli Bangunan Gedung (TABG). TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus perkasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.

Setiap warga negara yang ingin membangun, mengubah, memperluas atau mengurangi bangunan gedung harus memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB). IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk

membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku. Pengaturan Bangunan Gedung dan IMB dengan demikian memiliki kedudukan yang strategis bagi pemenuhan barang publik, karena:

Pertama, pengaturan bangunan gedung dan IMB dapat memastikan implementasi yang konsisten dari rencana tata ruang dan wilayah Kabupaten Banjarnegara.

Kedua, pengaturan bangunan gedung dan IMB dalam dapat menjadi pedoman dan akan menimbulkan kemudahan bagi aparat pelaksana maupun masyarakat dalam hal mengetahui pedoman perizinan dan pengawasan implementasi pendirian bangunan gedung di Kabupaten Banjarnegara.

Ketiga, pengaturan bangunan gedung dan IMB menjadi bukti keseriusan pemerintah Kabupaten Banjarnegara dalam upaya memenuhi *public space* (ruang publik) dan kelestarian lingkungan.

Untuk menyusun arahan pengaturan dan pengendalian bangunan di Kabupaten Banjarnegara digunakan beberapa metode, antara lain:

a. Garis Sempadan Bangunan (GSB)

GSB atau *building demarcation line* adalah garis batas dalam mendirikan bangunan di suatu persil atau petak yang tidak boleh dilewatinya. Garis ini bisa membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, ataupun samping. Lebar GSB biasanya dihitung seperempat dari lebar Daerah Milik Jalan (DMJ) dan ditarik dari batas Garis Sempadan Pagar (GSP).

Garis Sempadan Samping/Belakang Bangunan (GSpS/GSpB), yaitu sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap garis batas samping atau belakang kapling, dihitung dari garis batas kapling terhadap

batas terluar samping/ belakang bangunan yang berfungsi sebagai ruang, untuk pertimbangan faktor keselamatan antarbangunan.

b. Koefisien Dasar Bangunan (KDB)

KDB atau *buliding coverage ratio* adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang kota.

Pengaturan KDB ditujukan untuk mengatur proporsi antara daerah terbangun dan tidak terbangun serta untuk mengatur intensitas kepadatan bangunan. KDB merupakan satu ukuran yang mengatur proporsi luas penggunaan lahan terbangun dan tidak terbangun pada satu kapling. Maksud luas lahan terbangun di sini adalah luas total lantai dasar.

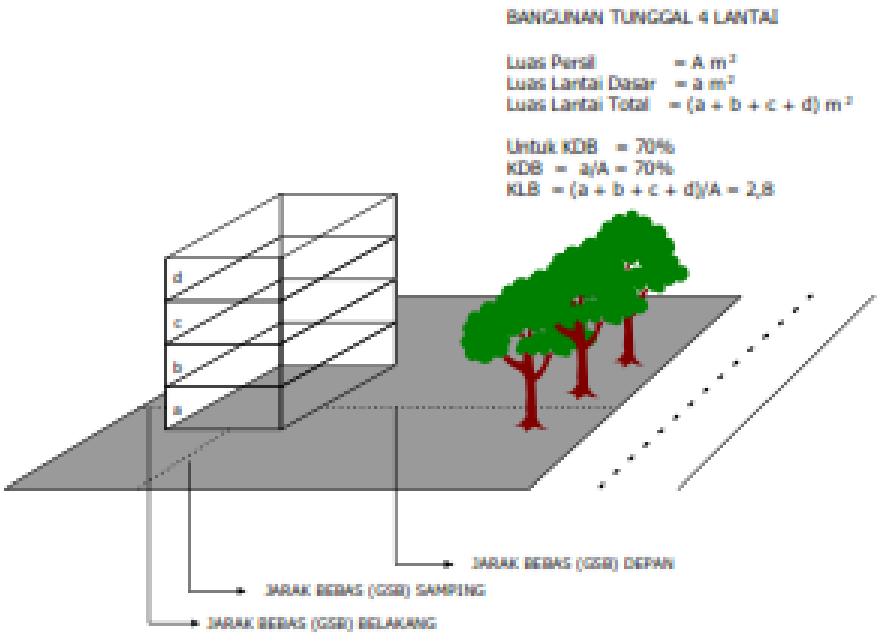
c. Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

KLB atau *floor coverage* ratio adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana teknis ruang kota.

KLB merupakan ukuran yang menunjukkan proporsi total luas lantai suatu bangunan dengan luas kapling dimana bangunan tersebut berdiri.

d. Ketinggian Bangunan (TB)

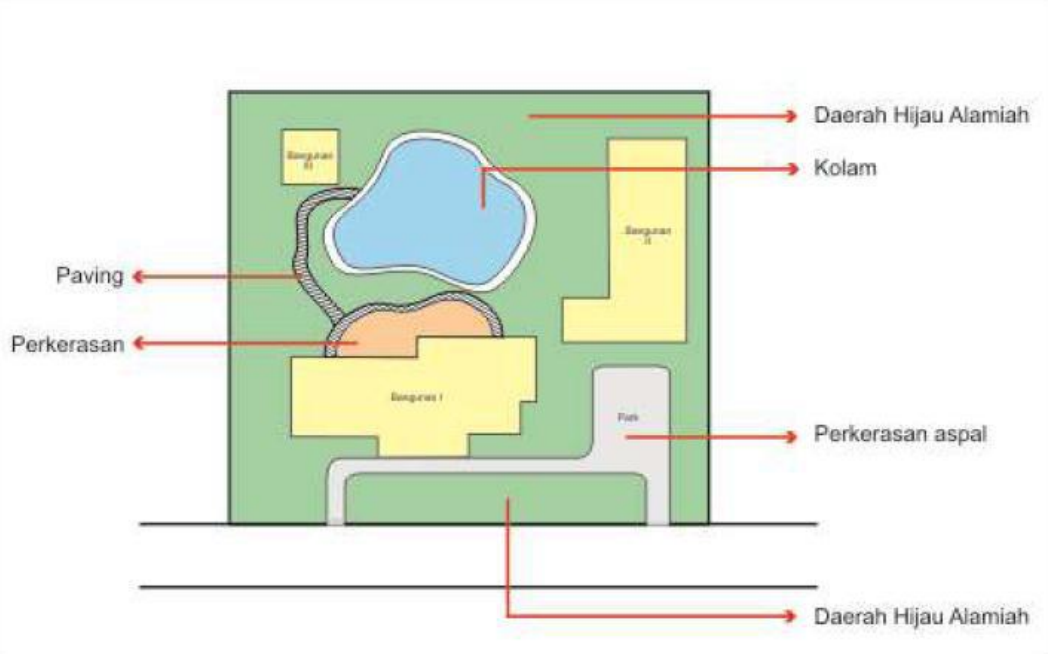
TB atau building elevated merupakan jumlah lantai penuh dalam satu bangunan dihitung mulai lantai dasar sampai puncak atap suatu bangunan, yang dinyatakan dalam meter; atau TB adalah angka yang membatasi ketinggian suatu bangunan yang dapat berupa lapis/tingkat bangunan, atau dalam satuan ketinggian (meter).




Gambar 1. Hubungan antara GSB, KDB, KLB dan TB pada bangunan rengang (Hendrojogi, 2008)

e. Koefisien Dasar Hijau (KDH)

Koefisien Daerah Hijau, yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.




Gambar 2. Koefisien Dasar Hijau

f. Pemeliharaan Bangunan

Pemeliharaan bangunan gedung adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar bangunan gedung selalu laik fungsi. Beberapa jenis pemeliharaan berdasarkan *British Standard Institute (1984) BS 3811: 1984 Glossary of Maintenance Management Terms in Terotechnology* :

1) Pemeliharaan terencana (*planned maintenance*)

pemeliharaan yang terorganisir dan terencana. Adanya pengendalian dan pencatatan rencana pemeliharaan.

2) Pemeliharaan preventif (*preventive maintenance*):

pemeliharaan dengan interval yang telah ditetapkan sebelumnya, atau berdasarkan kriteria tertentu. Bertujuan untuk mengurangi kemungkinan kegagalan atau degradasi performa suatu benda.

3) Pemeliharaan korektif (*corrective maintenance*):

pemeliharaan yang dilakukan setelah kerusakan atau kegagalan terjadi, lalu mengembalikan atau mengganti benda tersebut ke kondisi yang diisyaratkan sesuai fungsinya.

4) Pemeliharaan darurat *(emergency maintenance*):

pemeliharaan yang dilakukan dengan segera untuk menghindari risiko yang serius. Pemeliharaan bangunan gedung harus sering dilakukan selama masa penggunaan bangunan tersebut sehingga biaya perbaikan yang digunakan dapat ditekan sekecil-kecilnya.

Koefisien Tapak Basemen, yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara, standar spesifikasi, dan standar metode uji baik berupa Standar Nasional Indonesia maupun standar internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota, yang selanjutnya disebut RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.

Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan, yang selanjutnya disebut RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten/kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.

Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah orang perorangan atau badan yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang Bangunan Gedung, meliputi perencana teknis, pelaksana konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk Pengkaji Teknis Bangunan Gedung dan Penyedia Jasa Konstruksi lainnya.

Tim Ahli Bangunan Gedung, yang selanjutnya disingkat TABG adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk memberikan Pertimbangan Teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan Bangunan Gedung Tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus disesuaikan dengan kompleksitas Bangunan Gedung Tertentu tersebut.

Pengkaji Teknis adalah orang perorangan, atau badan hukum yang mempunyai sertifikat keahlian untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### 3. Monitoring, Implementasi dan Evaluasi Pengaturan Bangunan Gedung dan IMB

Keberhasilan implementasi tata ruang dan wilayah dan upaya pelestarian lingkungan membutuhkan kolaborasi banyak pihak: pemerintah, swasta dan publik. Keberhasilan implementasi pengaturan bangunan gedung dan IMB pun mensyaratkan kepedulian banyak pihak. Semua pihak harus dapat memposisikan diri sebagai aktor yang baik dalam proses implementasi IMB. Beberapa penelitian tentang implementasi bangunan gedung dan IMB amat menekankan pentingnya monitoring, implementasi dan evaluasi di tingkat lokal.

Pengaturan Bangunan Gedung dan IMB merupakan suatu produk hukum yang bertujuan untuk:

a. mengarahkan pemanfaatan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan rencana tata ruang;
b. mewujudkan bangunan gedung yang fungsional sesuai peruntukannya;
c. mewujudkan bangunan gedung yang sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
d. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
e. melaksanakan pembinaan dan pengawasan terhadap pendirian bangunan gedung yang digunakan serta perlindungan terhadap kepentingan masyarakat di sekelilingnya;
f. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan dan kepemilikan bangunan gedung.

Pengalaman berbagai tempat menunjukkan pentingnya pengawasan dalam pengendalian pendirian bangunan gedung. Hendrojogi pernah melakukan melakukan penelitian di Kecamatan Pinang Kabupaten Tangerang, yang intinya merekomendasikan harus ada sosialisasi tentang pengaturan dan pengendalian bangunan kepada masyarakat. Tujuan pengaturan dan pengendalian bangunan adalah untuk menciptakan lingkungan perkotaan yang aman, nyaman, produktif, berkesinambungan, dan indah secara visual, serta dapat menciptakan pola interaksi antarkegiatan yang efisien dan optimal, sehingga dapat meningkatkan daya saing. Hal yang penting untuk dilakukan adalah melakukan manajemen pengawasan agar tidak terjadi lagi penyimpangan dalam pembangunan (Hendrojogi, 2008: 70).

Pengaturan Bangunan Gedung dan IMB menjadi penting untuk menjaga agar berbagai ruang yang seharusnya steril dari bangunan tetap terjaga. Pengaturan Bangunan Gedung dan IMB penting untuk menjaga garis sempadan tetap menjadi lahan yang bebas dari segala bangunan dan aktivitas. Penelitian Sulistio menggambarkan kondisi Daerah Aliran Sungai Karang Anyar, yaitu bahwa dari 218 unit bangunan yang terdapat di DAS Karang Anyar, 202 bangunan diantaranya terkena garis sempadan (Sulistio, 2005: 211). Maka tidak heran jika garis sempadan merupakan salah satu yang harus diperhatikan dalam penerbitan izin mendirikan bangunan (IMB) (Madya, 2008).

Uniaty menyampaikan hasil penelitiannya bahwa pembangunan di tepi sungai yang tidak mengindahkan garis sempadan, memerlukan penataan kembali sebagai upaya antisipasi dampak lingkungan (Uniaty. 2008:20). Penelitian Hakim (2008) menunjukkan bahwa kawasan kumuh di Kota Surabaya diantaranya adalah bantaran rel kereta api, bantaran sungai saluran

irigasi, daerah pinggiran kota surabaya, termasuk yang ada di daerah stren kali Surabaya. Hal ini dibenarkan pula oleh Poedjioetami, ia menyatakan bahwa

> "Permukiman bantaran sungai pada umumnya merupakan permukiman marjinal, karena menempati lahan yang semestinya tidak untuk bangunan. Solusi mengenai permukiman liar di daerah bantaran sungai adalah dengan penggusuran atau penghunian kembali penduduk lama ke tempat baru (relokasi) (Poedjioetami, 2008:4)".

Penelitian Istiyanto (2011) mengungkapkan bahwa pembangunan kembali tempat usaha seperti kios atau los makanan, suvenir dan kolam renang di lokasi bencana Tsunami di Pantai Selatan Cilacap telah melanggar garis batas sempadan. Hal ini bukan hanya membahayakan jiwa namun juga merusak keindahan dan kebersihan pantai di lokasi wisata.

Pembangunan kembali tempat usaha seperti kios atau los baik makanan atau souvenir dan kolam renang yang sangat dekat jaraknya dengan sempadan pantai. Dalam aturan tertulis batas bangunan terdekat dari bibir pantai (sempadan) adalah berjarak 200 meter dari garis pasang terluar yang biasanya dialami pada saat bulan purnama.Namun dalam kenyataannya, tidak lebih dari 30-40 meter dari bibir pantai sudah terdapat los-los tidak permanen yang berjualan makanan dan souvenir. Sebenarnya hal ini bukan saja membahayakan jiwa baik para pedagang dan wisatawan bila terjadi air pasang tapi juga berpotensi merusak keindahan dan kebersihan di sekitar pinggir pantai. Belum lagi kenyamanan pengunjung akan terganggu karena ruang lepas untuk bermain di pasir atau melepaskan penat melihat ombak sangatlah dekat dan terasa sempit dengan keberadaan para penjual makanan atau souvenir yang berada di lokasi tersebut. Ini menunjukkan ketidakseriusan pemda dalam hal ini Disbubpar Kabupaten Cilacap dalam menata sebuah lokasiwisata pantai (Istiyanto, 2011: 24).

Penelitian yang dilakukan Hasibuan (2008: 121) menyebutkan bahwa salah satu terjadinya pelanggaran adalah karena lemahnya penegakan hukum terhadap para pelanggaran tata ruang pada garis sempadan di Sungai Deli dan anak-anak sungainya. Hal ini menjadi penting, sebab adanya bangunan permukiman di daerah bantaran dan adanya bangunan yang menjorok ke sungai, mengakibatkan alur sungai menyempit, dan daerah bantaran tidak lancar mengalirkan air pada saat air sungai meluap (Syafri. 2007: 1).

Suganda, Yatmo dan Atmodiwirjo (2009: 150) menyebutkan bahwa sesuai dengan Keppres No. 32 Tahun 1990 tentang Kawasan Lindung, kriteria sempadan sungai adalah sekurang-kurangnya 100 meter di kiri kanan sungai besar dan 50 meter di kiri kanan sungai yang berada di luar pemukiman, sedangkan untuk sungai di kawasan permukaan berupa sempadan sungai yang diperkirakan cukup untuk dibangun jalan inspeksi antara 10-15 meter. Pada kenyataan di lapangan, semuanya tidak memenuhi kriteria sempadan tersebut. Jarak bangunan dan garis sempadan sungai umumnya hanya sekitar 5-25 meter. Hal inilah yang menyebabkan pentingnya pengawasan terhadap garis sempadan, izin mendirikan bangunan dan implementasi rencana tata ruang dan wilayah di tingkat lokal.

**4. Partisipasi Masyarakat**

Aktifitas membangun bangunan gedung tidak terlepas dari dampak yang ditimbulkan baik dampak bagi orang lain maupun dampak bagi lingkungan, maka partisipasi masyarakat sangat diperlukan. Proses pelibatan masyarakat dapat dimulai sejak formulasi kebijakan, implementasi, bahkan hingga evaluasi kebijakan pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Banyumas. Oleh karena itu, ada beberapa cara yang dapat ditempuh, yaitu, Pertama,

menjamin kemampuan aktor dan pemangku kepentingan untuk memperoleh informasi dari pemerintah. Kedua, adanya transparansi dalam pemerintahan melalui pertemuan secara terbuka dengan masyarakat dan pemangku kepentingan lainnya. Ketiga, melaksanakan dengar pendapat dan membuat keputusan bersama pada rancangan, keputusan, peraturan dan hukum. Keempat, melibatkan warga negara untuk mengawasi kinerja pemerintah dalam pelaksanaan kebijakan dan program pembangunan. Dengan memperhatikan berbagai dimensi dari partisipasi dalam proses kebijakan ini, keberadaan proses kebijakan yang terbuka dan partisipatif dapat dilakukan.

## B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Yang Terkait Dengan Penyusunan Norma

Secara luas asas (*principle*) adalah suatu dalil umum yang dinyatakan dalam istilah umum tanpa menyarankan cara-cara khusus mengenai pelaksanaannya yang diterapkan pada serangkaian perbuatan untuk menjadi petunjuk yang tepat bagi perbuatan itu. Dengan demikian, asas hukum bukanlah merupakan aturan hukum (*rechtregel*).

Untuk membentuk peraturan perundang-undangan yang baik perlu diperhatikan berbagai asas. Asas-asas pembentukan peraturan perundang-undangan ini penting untuk diterapkan karena dalam era otonomi luas dapat terjadi pembentuk Peraturan Daerah membuat suatu peraturan atas dasar intuisi sesaat bukan karena kebutuhan masyarakat. Pada prinsipnya asas pembentukan peraturan perundang-undangan sangat relevan dengan asas umum administrasi publik yang baik (*general principles of good administration*). Asas ini harus bersifat umum dan adaptif terhadap keunikan jenis pelayanan

yang diselenggarakan. Menurut Van der Vlies dibedakan asas-asas formal dan asas material (Manan, 1992: 92). Asas-asas formal meliputi:

1. Asas tujuan yang jelas (*beginsel van duidelijke doelsteling*).

   Bahwa suatu peraturan perundangan harus secara jelas merumuskan tujuan yang ingin dicapai.

2. Asas organ/lembaga yang tepat (*beginsel van het juiste orgaan).*

   Adanya penegasan tentang perlunya kejelasan kewenangan organ/organ/lembaga-lembaga yang menetapkan peraturan perundang-undangan yang bersangkutan.

3. Asas perlunya pengaturan (*het noodzakelijkheidsbeginsel*).

   Asas ini muncul karena dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan kehidupan manusia terdapat berbagai alternatif yang tidak selalu harus dituangkan dalam bentuk peraturan perundang-undangan.

4. Asas dapat dilaksanakan (*het beginsel van uitvoerbaarheid*).

   Mengenai asas ini orang melihatnya sebagai usaha untuk dapat ditegakkannya peraturan perundang-undangan. Sebab tidaklah ada gunanya suatu peraturan perundang-undangan yang tidak dapat ditegakkan.

5. Asas konsensus (*het beginsel van der consensus*).

   Bahwa pembentukan peraturan perundang-undangan haruslah dianggap sebagai langkah awal untuk mencapai tujuan-tujuan yang disepakati bersama oleh pemerintah dan rakyat.

Asas-asas material meliputi:

1. Asas tentang terminologi dan sistematika yang benar (*het beginsel van duidelijke terminologie en duidelijke systematiek*).

Apabila suatu peraturan perundang-undangan tidak dikenali dan diketahui setiap orang, lebih-lebih bagi orang yang berkepentingan maka ia akan kehilangan tujuannya sebagai peraturan.

**2.** Asas tentang dapat dikenali (*het beginsel van kenbaarheid).*

Alasan pentingnya asas ini ialah apabila suatu peraturan perundang-undangan tidak dikenali dan diketahui oleh setiap orang, lebih-lebih oleh yang berkepentingan, maka ia akan kehilangan tujuannya sebagai peraturan.

**3.** Asas perlakuan yang sama dalam hukum (*het rechtsgelijkheids beginsel*).

Peraturan perundang-undangan tidak boleh berlaku hanya untuk sekelompok orang tertentu.

**4.** Asas kepastian hukum (*het rechtszekerheidsbeginsel).*

Asas kepastian hukum merupakan konsekuensi sendi negara berdasarkan atas hukum.

**5.** Asas pelaksanaan hukum sesuai keadaan individual (*het beginsel van de individuele rechtsbedeling)*

Asas ini bermaksud memberikan penyelesaian yang khusus bagi hal-hal atau keadaan-keadaan tertentu, sehingga dengan demikian peraturan perundang-undangan dapat juga memberikan jalan keluar selain bagi masalah-masalah umum, juga bagi masalah-masalah khusus.

Kebijakan pemberian ijin mendirikan bangunan sebagaimana diatur dalam peraturan daerah ini dilaksanakan dengan memperhatikan asas sebagai berikut:

a. Keterbukaan;

b. Kemanfaatan;

c. Akuntabilitas;

d. Partisipasi

Yang dimaksud dengan "asas keterbukaan" adalah bahwa setiap penerima pelayanan dapat dengan mudah mengakses dan memperoleh informasi yang diinginkan dan menginformasikan lebih lanjut kepad semua pihak yang berkepentingan;

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah bahwa pemberian IMB – sebagai tindak lanjut dari pengaturan bangunan gedung – harus digunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan;

Yang dimaksud dengan "asas akuntabilitas" adalah bahwa pelaksanaan partisipasi masyarakat harus dapat dipertanggungjawabkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Yang dimaksud dengan "Partisipasi" adalah terbukanya kemungkinana masyarakat untuk memberikan saran, masukan dan keberatan agar penyelenggaraan pelayanan masyarakat yang tepat sasaran dan memenuhi kebutuhan masyarakat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Prinsip-prinsip dasar sebagai landasan kebijakan pengaturan bangunan gedung dan IMB adalah sebagai berikut:

a. prosedur yang sederhana, mudah, dan aplikatif;
b. pelayanan yang cepat, terjangkau, dan tepat waktu;
c. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; dan
d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan.

Penerapan prinsip di atas tidak terlepas dari adanya paradigma otonomi daerah yang bertujuan untuk memperkuat daerah dan berinisiatif membangun

daerah sesuai dengan kemampuan dan karakteristik lokal termasuk dalam menyusun sistem pelayanan yang dapat mempercepat kemajuan daerah. Sistem pelayanan yang memiliki responsibilitas terhadap perubahan akan mempengaruhi daerahnya menjadi tujuan dari investasi. Hal ini penting mengingat kemudahan, kecepatan dan responsibilitas pelayanan publik menjadi acuan para investor untuk menanam modalnya di daerah yang memiliki sistem pelayanan yang telah mengalami perubahan.

Dibutuhkan *political will dan* komitmen dari pemimpin lokal untuk mereformasi sistem pelayanan publik di daerah sesuai dengan tuntutan dan perubahan. Prasyarat ini penting sebagai modal awal untuk membangun daerah yang berbasis pada paradigma kepemerintahan yang mengedepankan kepemerintahan yang baik. Melalui prinsip-prinsip kepemerintahan yang baik memungkinkan akan dikembangkan nilai-nilai keterbukaan, partisipasi, transparansi dan responsibilitas. Berbasis pada nilai tersebut pelayanan publik akan mampu mereformasi pada wujud nyata tugas dan fungsinya dalam memberikan kepuasaan pada pengguna pelayanan publik.

Mutu dan kepuasan *customer* setidaknya menjadi indikator yang perlu di kedepankan bagi penyelenggara pelayanan publik. Aparat penyelenggara pelayanan publik tidak lagi berprinsip pada budaya yang kaku, rigid dan paternalistik, melainkan mereformasi diri sebagai *civil servant.* Aparat adalah pelayan yang senatiasa memberikan pelayanan yang *excellent* kepada setiap masyarakat pengguna pelayanan publik.

Menyadari perannya sebagai pelayan masyarakat dan perubahan paradigma penyelenggaraan pelayanan publik pemerintah daerah telah merespon perubahan itu kedalam penyelenggaraan pelayanan publik kearah yang lebih baik yang mengarah kepada pelayanan yang cepat, murah, efektif

dan efisien. Salah satu ukuran dalam melihat kinerja pemerintah daerah ini adalah dengan melihat pada kualitas pelayanan publik, karena muara dari segala kegiatan dan program pemerintah daerah tercermin pada seberapa baik kualitas pelayana yang diberikannya kepada masyarakat serta keterlibatan. Kemampuan dalam peningkatan pelayanan publik yang baik berdasarkan prinsip *good governance* menjadi salah satu ukuran kinerja pemda.

Sebagai salah satu bentukpelayanan publik (*public service*) pelayanan IMB mutlak diperlukan adanya ketegasan tentang standar pelayanan minimum (SPM). Dalam menentukan tingkat standar pelayanan umum ini harus jelas agar mayarakat dapat mengetahui seberapa jauh pelayanan yang dapat mereka harapkan. Kejelasan syarat, prosedur, dan waktu pelayanan mutlak diinformasikan kepada masyarakat. Selain itu *Monitoring, riview* kinerja, sosialisasi hasil yang didapat, perlu selalu dilakukan, keterlibatan masyarakat/partisipasi masyarakat diperlukan guna memanatau efektifitas dan efisiensi kinerja aparat pelayanan publik. Hal lain yang tidak kalah pentingnya adalah dengan selalu menyediakan informasi pelayanan umum yang terus menerus dan terbuka. Ketersediaan dan keterbukaan informasi yang jelas, mudah didapat, lugas dan efektif dalam penggunaannya oleh masyarakat termasuk harga serta wujud pelayanannya perlu dikemas secara baik. Sebagai pendukung maka mempertimbangkan semua masukan dari masyarakat, konsultasi kepada masyarakat khususnya mayarakat pengguna jasa, dan berbagai pihak terkait akan meningkatkan tingkat pelayanan, meningkatkan akses kepada pilihan layanan yang bisa disediakan.

## C. Kajian Terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang Ada, Serta Permasalahan Yang Dihadapi Masyarakat.

Permasalahan pengaturan bangunan gedung di Kabupaten Banjarnegara nampaknya hampir sama dengan permasalah pengaturan bangunan gedung di kabupaten-kabupaten lain di Indonesia. Bangunan gedung yang nanti akan ditindaklanjuti dengan IMB sebagai wujud memastikan bahwa bangunan gedung dibangun memenuhi persyaratan teknis dan administratif secara umum masih bermasalah pada tingkat pemahaman masyarakat tentang bangunan gedung dan IMB. Salah satu masalah klasik adalah gambaran bahwa IMB hanya diperuntukkan bagi rumah atau bangunan yang ada di perkotaan. Hal ini masih menempel kuat di masyarakat, terutama masyarakat pedesaan. Fenomena ini menjadi pekerjaan rumah bagi instansi pelaksana untuk mensosialisasikan pengaturan bangunan gedung dan kewajiban memiliki IMB bagi pendirian, renovasi atau pemugaran bangunan gedung ke seluruh warga di Kabupaten Banjarnegara.

Selain hal tersebut, diperlukan kerjasama yang baik antara instansi perizinan, dan instansi pengawasan yang selama ini terkesan kurang koordinatif. Kesepahaman mengenai pendirian bangunan gedung yang selaras dengan rencana detail tata ruang dan wilayah menjadi bagian mutlak yang harus dimiliki saat implementasi IMB bagi instansi yang terkait.

Implementasi IMB di Kabupaten Banjarnegara secara umum dipengaruhi oleh lemahnya sosialisasi, ketiadaan data bangunan yang telah memiliki IMB dan bangunan yang belum memiliki IMB, serta ketidaktegasan pemerintah terhadap implementasi peraturan IMB itu sendiri. Hal-hal di atas merupakan hal yang lazim dalam implementasi IMB. Beberapa hal berikut merupakan hal yang lazim ditemui pada implementasi IMB dan retribusi IMB di berbagai

daerah. Ismail dan Ashar menulis temuan mereka di Kabupaten Gunung Mas, Kalimantan Tengah. Berdasarkan penelitian, mereka mengambil beberapa kesimpulan diantaranya: 1) kurangnya sosialisasi dari pemerintah daerah membuat masyarakat tidak memahami akan pentingnya memiliki surat ijin mendirikan bangunan serta tidak tahu bagaimana dan cara mengurus surat ijin mendirikan bangunan; 2) kurangnya jumlah sumber daya manusia yang ada di dinas Kimpraswil membuat tidak terdatanya bangunan-bangunan tanpa ijin mendirikan; 3) Tidak ada sanksi yang tegas dari pemerintah daerah untuk masyarakat yang tidak memiliki ijin mendirikan bangunan (Ismail dan Ashar, tanpa tahun: 20). Hal serupa juga terjadi pada penelitian di Kampung Muara, Kabupaten Garut yang dilakukan oleh Iriani (2010). Iriani menyimpulkan "Izin Mendirikan Bangunan di lokasi sasaran tidak ada satupun yang mempunyai IMB. Kondisi ini jangankan di daerah pegunungan di perkotaan pun masih banyak masyarakat yang tidak punya IMB" (Iriani, 2010: 86). Sedangkan Suryani (2008) menyimpulkan bahwa faktor yang mempengaruhi implementasi IMB adalah Faktor-faktor yang menghambat implementasi IMB adalah kurangnya sosialisasi, faktor aparat yaitu petugas pelayanan IMB dan satpol pp sebagai lembaga penegakan hukum perda IMB yang belum berfungsi secara optimal, dan faktor kesadaran hukum masyarakat yaitu kurangnya taraf kesadaran dan kepatuhan hukum masyarakat berkaitan dengan kesadaran mengajukan permohonan IMB (Suryani, 2008).

## D. Kajian Terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru Yang Akan Diatur Dalam Peraturan daerah.

Jumlah penduduk Kabupaten Banjanegara per tahun 2020 adalah 1.017.767 jiwa dengan perincian laki-laki 517.056 jiwa dan perempuan 500.711 jiwa. Rasio jenis kelamin di Banjarnegara selaras dengan level provinsi yaitu mayoritas jumlah penduduk laki-laki lebih besar daripada perempuan. "Hasil sensus penduduk 2020 menunjukkan rasio

jenis kelamin di level kabupaten kota secara umum selaras dengan provinsi. Untuk Banjarnegara rasionya 103, 26 persen. Adapun komposisi menurut generasi diperinci menjadi 6 kategori. Kategori preBoomer (lahir sebelum tahun 1945) 2.44%, baby Boomer (lahir tahun 1946 – 1964), 14.8%. Generasi X (lahir tahun 1965-1980), 22.53%, generasi milenial (lahir tahun 1981-1996) 24.93%, generasi Z (lahir tahun 1997-2012) 23.31%, post generasi Z (lahir 2013 dan seterusnya) 10,61%.

Kabupaten Banjarnegara termasuk Jawa Tengah masih dalam Masa bonus demografi karena 70,60 % penduduknya masih berada di usia produktif atau berusia 15 hingga 64 tahun." Namun di sisi lain seiring angka umur harapan hidup yang semakin meningkat persentase penduduk lansia juga mengalami peningkatan. Jadi Banjarnegara akan memasuki era aging population yaitu ketika persentase penduduk usia 60 tahun ke atas mencapai 10 persen ke atas.

Bagan 1. Jumlah Penduduk Kabupaten Banjarnegara

Dengan jumlah penduduk yang demikian banyak, tidak heran jika Banjanegara memiliki bangunan yang beraneka ragam.

Apabila dilihat, tampak bangunan mempunyai potensi yang besar untuk berpartisipasi dalam pembangunan khususnya untuk estetika kota dan cagar budaya sehingga akan terlihat keindahan kota.

Secara normative dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung. Peraturan

Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Peraturan Pemerintah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, Penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga Masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan Standar Teknis. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau klas bangunan.

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

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun 186 / 251 dalam Peraturan Pemerintah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain dengan perjanjian. Dengan demikian

kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh Masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemrosesan dan pemberian Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah. Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Pemerintah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar Masyarakat dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

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

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan lingkungannya bagi Masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif, dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya. Pelaksanaan peran Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan

perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi Pengguna dan Masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun Masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara Bangunan Gedung. Penyelenggaraan Bangunan Gedung tidak terlepas dari peran Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi. Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar 187 / 251 memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Mengenai sanksi pidana, tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana. Peraturan Pemerintah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan

Menteri, standardisasi nasional, maupun Peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini.

# BAB III
# EVALUASI DAN ANALISIS
# PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT
# BANGUNAN GEDUNG
# KABUPATEN BANJARNEGARA

Di dalam negara hukum tertib hukum yang berbentuk adanya tata urutan perundang-undangan menjadi suatu keharusan dalam penyelenggaraan hukum atau pemerintahan. Tata urutan perundang-undangan dalam kaitan implementasi konstitusi hukum Indonesia adalah merupakan bentuk tingkatan perundang-undangan.

Sejak tahun 1966 telah dilakukan perubahan atas hierarki (tata urutan) peraturan perundang-undangan di Indonesia. Tata urutan (hierarki) perundang-undangan perlu diatur untuk menciptakan keteraturan hukum dalam kehidupan berbangsa dan bernegara. Di awal tahun 1966, melalui ketetapan MPRS No. XX/MPRS/1966 Lampiran 2, disebutkan bahwa hierarki peraturan perundang-undangan Indonesia adalah sebagai berikut: (1) Undang-Undang Dasar 1945; (2) Ketetapan MPR; (3) Undang-undang atau peraturan pemerintah pengganti undang-undang; (4) Peraturan Pemerintah; (5) Keputusan Presiden; (6) Peraturan-peraturan pelaksananya, seperti: (a) Peraturan Menteri; (b) Instruksi Menteri; (c) Dan lain-lainnya.

Selanjutnya berdasarkan Ketetapan MPR No. III Tahun 2000, tata urutan peraturan perundang-undangan yang berlaku di Indonesia adalah sebagai berikut: (1) Undang-Undang Dasar 1945; (2) Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat; (3) Undang-undang; (4) Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-undang; (5) Peraturan Pemerintah; (6) Keputusan Presiden; dan (7) Peraturan Pemerintah.

Penyempurnaan terhadap tata urutan perundang-undangan di Indonesia terjadi kembali pada tanggal 24 Mei 2004 ketika DPR menyetujui Rancangan Undang-Undang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (PPP) menjadi undang-undang, yaitu Undang-Undang No. 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (PPP), yang berlaku secara efektif pada bulan November 2004. Keberadaan Undang-undang ini sekaligus menggantikan pengaturan tentang tata urutan peraturan perundang-

undangan yang ada dalam Ketetapan MPR No. III Tahun 2000 sebagaimana tercantum di atas.

Sebagaimana diatur dalam Pasal 7 Undang-Undang No. 10 Tahun 2004 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (PPP), tata urutan perundang-undangan adalah sebagai berikut : (1) Undang-Undang Dasar 1945; (2) Undang-undang/Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; (3) Peraturan Pemerintah; (4) Peraturan Presiden; (5) Peraturan Daerah, yang meliputi : (a) Peraturan Daerah Provinsi; (b) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota; (c) Peraturan Desa.

Kemudian diundangkanlah Undang-Undang No. 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan, tata urutan perundang-undangan adalah sebagai berikut : (1) Undang-Undang Dasar 1945; (2) Ketetapan Majelis Permusyawatan Rakyat; (3) Undang-undang/ Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang; (4) Peraturan Pemerintah; (5) Peraturan Presiden; (6) Peraturan Daerah Provinsi, dan (7) Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Bangunan Gedung dilakukan dalam rangka harmonisasi regulasi, atau biasa dikenal dengan melakukan sinkronisasi baik secara hukum maupun horizontal. Upaya harmonisasi regulasi didasarkan oleh teori pembentukan peraturan perundang-undangan. Menurut *stuffenbau theory* (teori hierarkhi peraturan perundang-undangan), secara umum dapat dikelompokkan peraturan perundang-undangan ke dalam 4 (empat) tingkat yaitu: *Pertama*, ketentuan yang memuat norma dasar (*grundnorm*) yaitu Undang Undang Dasar;*Kedua*, ketentuan legislatif yang menjabarkan norma dasar yaitu Undang Undang;*Ketiga*, ketentuan yang dibentuk oleh pemerintah sebagai aturan pelaksanaan dari Undang Undang yaitu Peraturan Pemerintah (*implementing legislation*), dan *Keempat*, ketentuan organik untuk mengoperasionalkan secara rinci Peraturan Pemerintah yaitu antara lain: Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, dan Peraturan Daerah. Namun banyak dijumpai bahwa penyusunan peraturan perundang-undangan tidak selalu dilakukan secara runtut, dapat saja misalnya suatu Undang-Undang memerintahkan penetapan peraturan pelaksanaan dari salah satu norma yang dimuatnya untuk diatur lebih lanjut dengan Peraturan Presiden,

Peraturan Menteri, atau Peraturan Daerah. ( Yuliandri, 2007 ). Sebagai penguat dari teori Hans Kelsen dapat dipadankan dengan teori *Algemeine Rechtslehre* (Hans Nawiasky). Berdasarkan teori Nawiasky ini norma hukum itu terdiri dari *Pertama*, *Staatsfundamentalnorm* (Norma Fundamental Negara); *Kedua*, *Staatsgrundgesetz* (Aturan Dasar/Pokok Negara); *Ketiga*, *Formell* Gesetz (UU Formal); *Keempat*, *Verordnung* dan *Autonome Satzung* (Aturan Pelaksana dan Aturan Otonom). (Yuliandri, 2007).

Terhadap rencana pembentukan Perda tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara, maka beberapa peraturan perundang-undangan yang menjadi dasar perlunya disusun Rancangan Peraturan Daerah adalah sebagai berikut :

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

   Pasal 18B Undang-undang Dasar 1945 mengakui adanya kesatuan masyarakat hukum adat. Sejumlah isu yang terkandung UUD 1945 tentu membutuhkan penjabaran lebih lanjut dalam bentuk undang-undang. Termasuk Pasal 18 yang mengatur keberadaan daerah besar dan kecil. Adapun Pasal 18 UUD 1945 berbunyi:

   > ”Pembagian daerah Indonesia atas daerah besar dan kecil, dengan bentuk susunan pemerintahannya ditetapkan dengan undang-undang, dengan memandang dan mengingati dasar permusyawaratan dalam hukum pemerintahan hukum, dan hak-hak asal-usul dalam daerah-daerah yang bersifat istimewa”.

   Dalam kaitan susunan dan penyelenggaraan Pemerintahan Daerah, maka Pasal 18 ayat (6) menyebutkan bahwa “Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi daerah dan tugas pembantuan.”

   Melalui perubahan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, pengakuan terhadap kesatuan masyarakat hukum adat dipertegas melalui ketentuan dalam Pasal 18B ayat (2) yang berbunyi “Negara mengakui dan menghormati kesatuan-kesatuan masyarakat hukum adat beserta hak-hak tradisionalnya sepanjang masih hidup dan sesuai dengan perkembangan masyarakat dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia, yang diatur dalam undang-undang”. Salah satu hal yang terkait dengan kewenangan asal usul yang diberikan oleh UUD 1945,

adalah tentang pemilihan Kepala Desa melalui mekanisme pemilihan yang demokratis.

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-Daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Provinsi Djawa Tengah (Berita Negara Tahun 1950).

   Dasar hukum ini merupakan dasar hukum yang wajib dicantumkan dalam setiap Peraturan Daerah Kabupaten/kota di Jawa Tengah karena untuk menunjukkan bahwa kabupaten/kota tersebut merupakan kabupaten/kota yang berada di wilayah Negara Kesatuan Republik Indonesia.

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

   Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar 1945 pada hakekatnya adalah pembangunan manusia Indonesia seutuhnya dan pembangunan seluruh masyarakat Indonesia yang menekankan pada keseimbangan pembangunan, kemakmuran lahiriah dan kepuasan batiniah, dalam suatu masyarakat Indonesia yang maju dan berkeadilan sosial berdasarkan Pancasila. Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan bangunan gedung yang fungsional, andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Bangunan gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu dalam pengaturan bangunan gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung, setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung, serta harus diselenggarakan secara tertib. Undang-undang tentang Bangunan Gedung mengatur fungsi bangunan gedung,

persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyeleng-garaan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, sanksi, ketentuan peralihan, dan ketentuan penutup. Keseluruhan maksud dan tujuan pengaturan tersebut dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan bangunan gedung dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung pada umumnya. Perwujudan bangunan gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa pengkaji teknis bangunan gedung. Oleh karena itu, pengaturan bangunan gedung ini juga harus berjalan seiring dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Dengan diberlakukannya undang-undang ini, maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan, yang dilakukan di wilayah negara Republik Indonesia yang dilakukan oleh pemerintah, swasta, masyarakat, serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Undang-undang tentang Bangunan Gedung. Dalam menghadapi dan menyikapi kemajuan teknologi, baik informasi maupun arsitektur dan rekayasa, perlu adanya penerapan yang seimbang dengan tetap mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya masyarakat setempat dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang telah ada, khususnya nilai-nilai kontekstual, tradisional, spesifik, dan bersejarah. Pengaturan dalam undang-undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam. Berkaitan dengan hal tersebut, pemerintah terus mendorong, memberdayakan dan

meningkatkan kemampuan masyarakat untuk dapat memenuhi ketentuan dalam undang-undang ini secara bertahap sehingga jaminan keamanan, keselamatan, dan kesehatan masyarakat dalam menyelenggarakan bangunan gedung dan lingkungannya dapat dinikmati oleh semua pihak secara adil dan dijiwai semangat kemanusiaan, kebersamaan, dan saling membantu, serta dijiwai dengan pelaksanaan tata pemerintahan yang baik. Undang-undang ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif, sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah dan/atau peraturan perundang-undangan lainnya, termasuk Peraturan Daerah, dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam undang-undang lain yang terkait dalam pelaksanaan undang-undang ini.

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara RI Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara RI Nomor 5234) sebagaimana telah diubah beberapa kali dan terakhir dengan Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022; Undang-Undang tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan didasarkan pada pemikiran bahwa Negara Indonesia adalah negara hukum. Sebagai negara hukum, segala aspek kehidupan dalam bidang kemasyarakatan, kebangsaan, dan kenegaraan termasuk pemerintahan harus berdasarkan atas hukum yang sesuai dengan sistem hukum nasional. Sistem hukum nasional merupakan hukum yang berlaku di Indonesia dengan semua elemennya yang saling menunjang satu dengan yang lain dalam rangka mengantisipasi dan mengatasi permasalahan yang timbul dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

   Di dalam Pasal 5 mengatur bahwa dalam membentuk peraturan perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan yang baik, meliputi:

   a. Kejelasan tujuan;
   b. Kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat;
   c. Kesesuaian; antara jenis. Hierarki. Dan materi muatan;
   d. Dapat dilaksanakan;

e. Kedayagunaan dan kehasilgunaan;
f. Kejelasan rumusan; dan
g. Keterbukaan.

Adapun Pasal 6 menjelaskan bahwa :

(1) Materi muatan peraturan perundang-undangan harus mencerminkan asas:
a. Pengayoman;
b. Kemanusiaan;
c. Kebangsaan;
d. Kekeluargaan;
e. Kenusantaraan;
f. Bhineka Tunggal Ika;
g. Keadilan;
h. Kesamaan kedudukan dalam hukum dan pemerintahan;
i. Ketertiban dan kepastian hukum; dan/atau
j. Keseimbangan. Keserasian; dan keselarasan.

Pasal 14

Materi muatan Peraturan Daerah Provinsi dan Peraturan Daerah Kabupaten/Kota berisi materi muatan dalam rangka penyelenggaraan otonomi daerah dan tugas pembantuan serta menampung kondisi khusus daerah dan/atau penjabaran lebih lanjut Peraturan Perundang-undangan yang lebih tinggi.

Pasal 16

Perencanaan penyusunan Undang-Undang dilakukan dalam Prolegnas.

Pasal 18

Dalam penyusunan Prolegnas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, penyusunan daftar Rancangan Undang- Undang didasarkan atas:

a. perintah Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
b. perintah Ketetapan Majelis Permusyawaratan Rakyat;
c. perintah Undang-Undang lainnya;
d. hukum perencanaan pembangunan nasional;
e. rencana pembangunan jangka panjang nasional;
f. rencana pembangunan jangka menengah;
g. rencana kerja pemerintah dan rencana strategis DPR; dan

h. aspirasi dan kebutuhan hukum masyarakat.

Pasal 27

Rancangan Peraturan Pemerintah berasal dari kementerian dan/atau lembaga pemerintah nonkementerian sesuai dengan bidang tugasnya.

5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

   Dalam melaksanakan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah, kepala daerah dan DPRD selaku penyelenggara Pemerintahan Daerah membuat Perda sebagai dasar hukum bagi Daerah dalam menyelenggarakan Otonomi Daerah sesuai dengan kondisi dana aspirasi masyarakat serta kekhasan dari Daerah tersebut. Perda yang dibuat oleh Daerah hanya berlaku dalam batas-batas yurisdiksi Daerah yang bersangkutan. Walaupun demikian Perda yang ditetapkan oleh Daerah tidak boleh bertentangan dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi tingkatannya sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undangan. Disamping itu Perda sebagai bagian dari sistem peraturan perundang-undangan tidak boleh bertentangan dengan kepentingan umum sebagaimana diatur dalam kaidah penyusunan Perda.

   Pasal 240

   (1) Penyusunan rancangan Perda dilakukan berdasarkan program pembentukan Perda.
   (2) Penyusunan rancangan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berasal dari DPRD atau kepala daerah.
   (3) Penyusunan rancangan Perda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) berpedoman pada ketentuan peraturan perundang-undangan.

6. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan

Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor ……., Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor …….);

Secara normative dengan diundangkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Bangunan Gedung untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.

Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, baik dalam pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Peraturan Pemerintah ini bertujuan untuk mewujudkan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Peraturan Pemerintah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, Penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga Masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan Standar Teknis. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau klas bangunan.

Pengaturan persyaratan administratif Bangunan Gedung dalam Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan agar Masyarakat mengetahui lebih rinci

persyaratan administratif yang diperlukan untuk mendirikan Bangunan Gedung, baik dari segi kejelasan status tanahnya, kejelasan status kepemilikan Bangunan Gedungnya, maupun kepastian hukum bahwa Bangunan Gedung yang didirikan telah memperoleh persetujuan dari Pemerintah Daerah dalam bentuk Bangunan Gedung.

Kejelasan hak atas tanah adalah persyaratan mutlak dalam mendirikan Bangunan Gedung, meskipun 186 / 251 dalam Peraturan Pemerintah ini dimungkinkan adanya Bangunan Gedung yang didirikan di atas tanah milik orang/pihak lain dengan perjanjian. Dengan demikian kepemilikan Bangunan Gedung dapat berbeda dengan kepemilikan tanah, sehingga perlu adanya pengaturan yang jelas dengan tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang kepemilikan tanah. Bagi Pemerintah Daerah sendiri, dengan diketahuinya persyaratan administratif Bangunan Gedung oleh Masyarakat luas, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik. Pelayanan pemrosesan dan pemberian Bangunan Gedung yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang harus diberikan oleh Pemerintah Daerah. Pengaturan persyaratan teknis dalam Peraturan Pemerintah ini mengatur lebih lanjut persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung, agar Masyarakat dalam mendirikan Bangunan Gedung mengetahui secara jelas persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedungnya dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

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

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan

lingkungannya bagi Masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu, Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif, dan bersinergi bukan hanya dalam rangka pembangunan dan Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk kepentingan mereka sendiri, tetapi juga dalam meningkatkan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya. Pelaksanaan peran Masyarakat yang diatur dalam Peraturan Pemerintah ini juga tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan tentang organisasi kemasyarakatan, sedangkan pelaksanaan gugatan perwakilan yang merupakan salah satu bentuk peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung juga mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan gugatan perwakilan. Pengaturan peran Masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi Pengguna dan Masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan bagi Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik. Pembinaan dilakukan untuk Pemilik Bangunan Gedung, Pengguna Bangunan Gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, maupun Masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan Bangunan Gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara Bangunan Gedung. Penyelenggaraan Bangunan Gedung tidak terlepas dari peran Penyedia Jasa Konstruksi baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa-jasa pengembangannya, termasuk penyedia jasa Pengkaji Teknis Bangunan Gedung, dan pelaksanaannya juga berdasarkan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi. Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar 187 / 251 memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses di lapangan,

dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan lain.

Mengenai sanksi pidana, tata cara pengenaan sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (3) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dilaksanakan dengan tetap mengikuti ketentuan Kitab Undang-Undang Hukum Acara Pidana. Peraturan Pemerintah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung sedangkan ketentuan pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan peraturan perundang-undangan lain seperti Peraturan Presiden, Peraturan Menteri, standardisasi nasional, maupun Peraturan Daerah dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundang-undangan lain yang terkait dengan pelaksanaan Peraturan Pemerintah ini.

# BAB IV

# LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS

# DAN YURIDIS

## A. Landasan Filosofis

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Bangunan gedung dengan demikian harus dipastikan memberikan kepastian bahwa bangunan gedung yang ditempati atau digunakan oleh manusia dapat berfungsi secara nyaman dan aman. Pemerintah dengan demikian harus ambil bagian dalam upaya memastikan "keamanan dan kenyamanan" bangunan gedung tersebut. Bangunan gedung dengan demikian dapat didefinisikan sebagai masalah publik dan bukan masalah privat ansih.

Publik harus mengetahui bahwa kehadiran gedung yang ada di sekitarnya harus memenuhi persyaratan teknis dan administrasi yang telah ditetapkan oleh pemerintah. Publik punya hak untuk mendapatkan bangunan gedung yang memiliki kriteria, sekaligus memiliki tanggung jawab untuk memenuhi segala persyaratan teknis dan administrasi jika hendak membangun gedung. Bangunan gedung dengan demikian dapat menjadi solusi atas masalah publik tentang kepastian bangunan gedung yang aman dan nyaman yang ada di sekitarnya.

## B. Landasan Yuridis

Kabupaten Banjarnegara mempunyai hak dan kewajiban untuk mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahannya yang diharapkan akan meningkatkan efisiensi dan efektivitas penyelenggaraan pemerintahan dan pelayanan kepada masyarakat. Berbagai perubahan dan perkembangan baik dalam kehidupan masyarakat maupun pemerintahan menuntut pemerintah untuk selalu mengikutinya dengan berbagai macam regulasi.

Terkait dengan aktifitas bangunan gedung, maka Pemerintah Daerah dituntut untuk mampu memastikan bahwa bangunan gedung sesuai dan selaras dengan rencana tata ruang yang telah ditetapkan. Pemerintah berhak untuk mengendalikan bangunan gedung agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, serta Rencana Detail Tata Ruang Kota perlu dilakukan pengendalian bangunan gedung. Pemerintah daerah juga harus dapat menjamin keselamatan penghuni dan lingkungan dengan memaksa warga negara harus memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan.

Pemerintah berdasarkan Pasal 109 ayat (1) Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 yang telah diganti dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah mengamanahkan setiap pemerintah daerah wajib mempunyai peraturan daerah yang mengatur penyelenggaraan bangunan gedung. Pada sisi yang lain, Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bangunan dan Gedung pada beberapa bagian telah tidak relevan lagi, sehingga perlu adanya diganti. Oleh karena itu penyusunan Naskah Akademik tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara merupakan tuntutan secara resmi dari Undang-Undang yang ada di atasnya, dan untuk memenuhi kebutuhan perkembangan dinamika pengaturan bangunan gedung.

## C. Landasan Sosiologis

Bangunan gedung secara sosiologi juga menunjukkan ikatan yang erat antara manusia dengan alam, dan manusia dengan manusia. Bangunan gedung hendak melanggengkan hubungan yang harmonis antara manusia dengan alam yaitu setiap bangunan harus dibangun pada lahan yang telah ditentukan, bukan bagian dari sempadan dan sesuai dengan rencana detail tata ruang dan wilayah. Bangunan gedung hendak melanggengkan hubungan harmonis antara manusia dengan manusia diwujudkan dengan bahwa bangunan yang hendak dibangun harus tidak bertentangan dengan persyaratan teknis. Hal ini merupakan pengakuan bahwa bangunan bukan

hanya memuat material belaka, tetapi juga memuat hubungan batin antar manusia, saling hormat menghormati dan bertoleransi.

Bangunan gedung merupakan upaya untuk memenuhi keinginan seseorang yang hendak membangun bangunan tetapi pada di sisi yang lain hendak memenuhi kepentingan orang banyak disekitar bangunan yang akan dibangun. Bangunan gedung yang harus dibangun harus dipastikan tidak membahayakan dan mengancam kehidupan manusia yang ada di sekitarnya. Oleh karena itu harus dipastikan bahwa setiap bangunan gedung akan memberikan manfaat bukan hanya kepada pemilik tetapi juga kepada masyarakat di sekitar bangunan atau setidaknya bangunan gedung tidak membahayakan orang-orang yang ada di sekitar bangunan.

Hal ini menjadi penting karena Luas Wilayah Kabupaten Banjarnegara adalah 106.971,01 ha atau sekitar 3,29% dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah (3,25 juta ha). Kabupaten Banjarnegara terletak antara 7°12'–7°31' Lintang Selatan dan 109°20'10''–109°45'50'' Bujur Timur. Berada pada jalur pegunungan di bagian tengah Provinsi Jawa Tengah sebelah barat yang membujur dari arah barat ke timur, dengan sebagian besar wilayah Kabupaten Banjarnegara (37,04%) berada pada ketinggian antara 100-500 m dpl.. Secara administratif Kabupaten Banjarnegara terdiri dari 20 kecamatan, 266 desa, dan 12 kelurahan. Kecamatan terluas di Kabupaten Banjarnegara adalah Kecamatan Punggelan dengan luas sebesar 10.284,01 ha atau 9,61% dari total luas wilayah Kabupaten Banjarnegara, sedangkan kecamatan dengan luas terkecil adalah Kecamatan Purwareja Klampok dengan luas sebesar 2.186,67 ha atau 2,04% dari total luas wilayah Kabupaten Banjarnegara.

Bangunan gedung menjadi sangat penting untuk melindungi warga negara sebab Kabupaten Banjarnegara jumlah penduduk Kabupaten Banjarnegara cukup padat. Hal ini dapat dilihat dari proyeksi penduduk tahun 2020 adalah 1.017.767 jiwa, dengan 517.056 jiwa penduduk laki-laki dan 500.711 jiwa penduduk perempuan.

Kabupaten Banjarnegara termasuk Kabupaten yang cukup luas di Jawa Tengah, dibagi menjadi 20 kecamatan dengan luas wilayah sebesar 1.023,73 km2. Kepadatan penduduk Banjarnegara selalu mengalami kenaikan, tahun 2016 setiap km2 wilayah Banjarnegara dihuni oleh 848

jiwa. Sampai kurun waktu 5 tahun di 2020 setiap km2 wilayah Banjarnegara dihuni oleh 951 jiwa.

# BAB V

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

## A. Jangkauan dan Arah Pengaturan

Lingkup pengaturan tentang Bangunan Gedung mencakup ketentuan mengenai asas, fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, tim ahli bangunan gedung (TABG), peran masyarakat, pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Untuk bangunan gedung fungsi khusus, dalam hal persyaratan, penyelenggaan dan pembinaan tidak diatur dalam peraturan daerah ini, maka harus mengikuti Peraturan Pemerintah yang mengaturnya.

## B. Ruang Lingkup Pengaturan

Pengaturan tentang bangunan gedung diawali dengan mendsikripsikan batasan-batasan yang berkaitan dengan bangunan gedung yang dituangkan dalam bab tentang ketentuan umum. Ketentuan Umum dimuat pada bab awal yang berisi batasan-batasan atau definisi, akronim yang digunakan di dalam peraturan dan hal-hal lain yang bersifat umum yang berlaku bagi pasal-pasal yang ada di dalam materi peraturan, batasan yang termuat di dalam Ketentuan Umum akan mengurangi pengulangan kalimat di dalam perda. Seperti kata bupati yang dimaksud adalah bupati Banjarnegara sehingga di dalam pasal-pasalnya penulisan kata Bupati Banjarnegara cukup ditulis kata Bupati. Beberapa istilah yang perlu dicantumkan selain yang sudah disebutkan diatas adalah :

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang beriungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus. Bangunan Gedung Cagar Budaya (BGCB) adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar

budaya. Bangunan Gedung Hijau (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. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat (H2M) adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M. Bangunan Gedung Negara (BGN) adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah. Bangunan Gedung Prasarana adalah Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai prasarana pendukung Bangunan Gedung maupun sebagai bangunan yang berdiri sendiri dengan fungsi tertentu.

Keterangan Rencana Kota (KRK) adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Persetujuan Bangunan Gedung (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.

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung (SLF) adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung (SBKBG) adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung (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.

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. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi. 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.

Pemilik Bangunan Gedung (Pemilik) adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung. Sedangkan yang disebut dengan pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada. 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. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga dan/atau organisasi perangkat Daerah dalam pembangunan BGN.

Pengguna Bangunan Gedung (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. Pengunjung adalah semua orang selain

Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara (BGN) adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung adalah persetujuan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada Pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.

Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat. Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Daerah. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi (SMKK) adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung (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.

Standar Operasional Prosedur (SOP) adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, di mana dan oleh siapa dilakukan. Standar Teknis Bangunan Gedung (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. Tim Profesi Ahli (TPA) adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Tim Penilai Teknis (TPT) adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 $m^2$ (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 $m^2$ (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala Perangkat Daerahuntuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik. Prototipe/purwarupa adalah rupa yang pertama atau rupa awal yang digunakan sebagai sebagai acuan dalam melakukan suatu pekerjaan proyek.

Penekanan pertama pada Rencana Perda Bangunan Gedung adalah Asas, Dalam Perda ini diselenggarakan dengan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya. Asas kemanfaatan dipergunakan sebagai landasan agar Bangunan Gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan. Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar Bangunan Gedung memenuhi persyaratan Bangunan Gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna Bangunan Gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping

persyaratan yang bersifat administratif. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan Bangunan Gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar Bangunan Gedung. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Tujuan dari Perda ini untuk mewujudkan:

a. Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya.
b. Tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
c. kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

Terkait dengan fungsi Bangunan Gedung di Daerah, maka ditegaskan bahwa fungsi bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi Bangunan Gedung dan klasifikasi Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung di Daerah merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan dari Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung di Daerah meliputi fungsi hunian, fungsi keagamaan, fungsi usaha, fungsi sosial dan budaya, serta fungsi prasarana. Selain itu fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran yang ditetapkan berdasarkan fungsi utama yang ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung namun memiliki lebih dari 1 (satu) fungsi yang dimiliki Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung dengan fungsi campuran didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya dan mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung serta harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR. 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.

Materi Perda juga mengatur tentang penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung, yaitu bahwa bangunan Gedung di Daerah yang diklasifikasikan

berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian Bangunan Gedung, kepemilikan Bangunan Gedung dan klas bangunan.

Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas meliputi Bangunan Gedung sederhana dan Bangunan Gedung tidak sederhana. Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi meliputi Bangunan Gedung permanen dan Bangunan Gedung nonpermanen. Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko bahaya kebakaran meliputi Bangunan Gedung tingkat risiko kebakaran tinggi, tingkat risiko kebakaran sedang, dan tingkat risiko kebakaran rendah. Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi Bangunan Gedung di lokasi padat, Bangunan Gedung di lokasi sedang, dan Bangunan Gedung di lokasi renggang. Klasifikasi berdasarkan ketinggian Bangunan Gedung meliputi Bangunan Gedung super tinggi, Bangunan Gedung pencakar langit, bangunan Gedung bertingkat tinggi, Bangunan Gedung bertingkat sedang, dan Bangunan Gedung bertingkat rendah. Klasifikasi berdasarkan kepemilikan meliputi BGN dan Bangunan Gedung selain milik negara.

Terkait dengan Standar Teknis Bangunan Gedung, maka ditegaskan dalam Perda bahwa standar teknis bangunan Gedung meliputi:

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

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud meliputi ketentuan tata bangunan, keandalan Bangunan Gedung, Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, dan/atau air dan desain *Prototipe*/purwarupa.

Ketentuan tata bangunan meliputi arsitektur Bangunan Gedung dan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung. Pemenuhan terhadap ketentuan tata bangunan dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung meliputi penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya serta adanya pertimbangan keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa. Penampilan Bangunan Gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya. Untuk Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB. Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan setelah mempertimbangkan pendapat publik.

Tata ruang juga harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung. Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam. Pertimbangan arsitektur Bangunan Gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah arsitektur Bangunan Gedung secara keseluruhan. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya. Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau diwujudkan dalam pemenuhan ketentuan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar Bangunan Gedung.

Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung. Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung meliputi ketentuan peruntukan Bangunan Gedung dan ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang dimuat dalam KRK dan didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.

Sehubungan dengan itu maka Pemerintah Daerah harus menyediakan KRK kepada Masyarakat secara elektronik. Ketentuan intensitas Bangunan Gedung merupakan pemenuhan terhadap kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung serta jarak bebas Bangunan Gedung. Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan/ atau RTBL.

Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung meliputi koefisien Dasar Bangunan, koefisien Lantai Bangunan, ketinggian Bangunan Gedung, koefisien Daerah Hijau dan koefisien Tapak Basemen. Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung di Daerah dengan mempertimbangkan aspek daya dukung lingkungan, keseimbangan lingkungan, keselamatan lingkungan, keserasian lingkungan dan perkembangan kawasan mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung meliputi Garis Sempadan Bangunan, jarak Bangunan Gedung dengan batas persil, dan jarak antar-Bangunan Gedung. Penentuan besaran jarak bebas Bangunan Gedung dengan mempertimbangkan aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran; kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi; kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran; kemudahan terkait aksesibilitas dan akses evakuasi; keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan ketinggian Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas Bangunan Gedung.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) merupakan pengaturan ketentuan tata bangunan sebagai tindak lanjut rencana tata ruang wilayah dan/atau RDTR wilayah perkotaan. Hal ini digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan panduan rancangan Kawasan atau kota untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas Bangunan Gedung dan lingkungan yang berkelanjutan dan RTBL memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

TBL yang disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/ atau Masyarakat harus sesuai dengan

tingkat permasalahan pada Kawasan yang bersangkutan. Penyusunan RTBL didasarkan pada pola penataan bangunan dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau Pelestarian untuk kawasan: yang terbangun; yang dilindungi dan dilestarikan; baru yang potensial berkembang; dan/atau yang bersifat campuran. Dalam hal kawasan yang dilindungi dan dilestarikan RTBL dapat disusun dengan pendekatan revitalisasi Kawasan yang dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dan mempertimbangkan pendapat publik dan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Dalam Perda juga perlu dicantumkan bahwa apabila terjadi perubahan RDTR dan/atau RTBL yang mengakibatkan perubahan peruntukan lokasi dan intensitas Bangunan Gedung, fungsi Bangunan Gedung yang tidak sesuai dengan peruntukan yang baru, harus disesuaikan dalam melakukan perubahan RDTR dan/atau RTBL, Pemerintah Daerah juga harus mempertimbangkan kondisi peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung yang sudah ada.

Terkait dengan Ketentuan keandalan Bangunan Gedung perlu ditegaskan bahwa setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya yang memenuhi ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung meliputi:

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

Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan meliputi ketentuan teknis mengenai: a. sistem struktur Bangunan Gedung; b. pembebanan pada struktur Bangunan Gedung; c. material struktur dan konstruksi; dan d. kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung. Struktur Bangunan Gedung harus direncanakan kuat, stabil, dan memenuhi ketentuan pelayanan dalam memikul beban selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemudahan pelaksanaan konstruksi.

Ketentuan teknis mengenai standar sistem struktur Bangunan Gedung meliputi: struktur atas Bangunan Gedung dan struktur bawah Bangunan Gedung. Ketentuan pembebanan pada struktur Bangunan Gedung

dengan memperhitungkan kemampuan struktur dalam memikul beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur. Selain pengaruh beban, perencanaan struktur harus memperhitungkan pengaruh korosi, jamur, dan serangga perusak agar struktur dapat mencapai umur layanannya. Dalam perencanaan struktur Bangunan Gedung terhadap pengaruh gempa, struktur Bangunan Gedung harus diperhitungkan pengaruh gempa rencana sesuai dengan tingkat risiko gempa dan tingkat kinerja struktur.

Ketentuan teknis mengenai material struktur dan konstruksi meliputi konstruksi beton, baja, kayu, bambu dan dengan bahan dan teknologi khusus. Untuk memenuhi ketentuan kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung perencanaan struktur harus dilakukan dengan perhitungan mekanika teknik.

Ketentuan berikutnya yang harus dimuat di dalam Perda adalah terkait dengan proteksi bahaya kebakaran. Harus ditegaskan bahwa setiap Bangunan Gedung di Daerah harus dilindungi dengan sistem proteksi bahaya kebakaran. Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana bertujuan untuk melindungi Pengguna dan harta benda dari bahaya serta kerusakan fisik pada saat terjadi kebakaran. Sistem proteksi bahaya kebakaran harus dapat memberikan waktu kepada Pengguna dan/atau Pengunjung untuk menyelamatkan diri pada saat terjadi kebakaran, harus mempertimbangkan efisiensi waktu, mutu, dan biaya pada tahap Perawatan dan pemulihan setelah terjadi kebakaran.

Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi ketentuan teknis mengenai sistem proteksi pasif, sistem proteksi aktif dan manajemen kebakaran. Sistem proteksi pasif meliputi : a . pengaturan komponen arsitektur dan struktur; b. akses dan pasokan air untuk pemadam kebakaran; dan c. sarana penyelamatan, dengan mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.

Ketentuan teknis mengenai system proteksi aktif meliputi sistem: a. pemadam kebakaran; b. deteksi, alarm kebakaran, dan sistem komunikasi; c. pengendalian asap kebakaran; dan d. pusat pengendali kebakaran. Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud dengan mempertimbangkan fungsi,

klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.

Ketentuan teknis mengenai manajemen kebakaran dengan mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung tertentu. Penggunaan peralatan Bangunan Gedung harus memperhatikan risiko terhadap kebakaran. Dalam hal diperlukan penentuan sifat bahan Bangunan Gedung dan tingkat ketahanan api komponen struktur Bangunan Gedung, dilakukan pengujian api yang dilakukan sesuai standar metode uji oleh lembaga uji yang terakreditasi. Untuk mendukung kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran Pemerintah Daerah menyusun dan menerapkan rencana manajemen kebakaran dan rencana induk sistem proteksi kebakaran di Daerah.

Ketentuan system proteksi petir pada Bangunan Gedung digunakan untuk perancangan, instalasi, dan Pemeliharaan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung. Sistem proteksi petir bertujuan untuk mengurangi risiko kerusakan Bangunan Gedung dan peralatan yang ada di dalamnya, serta melindungi keselamatan manusia yang berada di dalam dan/atau sekitar Bangunan Gedung dari sambaran petir. Sistem proteksi petir harus mempertimbangkan kemampuan perlindungan secara teknis, ketahanan mekanis dan ketahanan terhadap korosi.

Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir meliputi ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir eksternal dan sistem proteksi petir internal. Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir eksternal meliputi terminal udara, konduktor turun, pembumian dan sistem pengawasan.

Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan digunakan untuk perencanaan, pemasangan, pemeriksaan, dan Pemeliharaan instalasi listrik. Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik dan sumber daya listriknya, harus dijamin aman dan andal.

Terkait dengan ketentuan Kesehatan Gedung, maka perlu ditekankan bahwa setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung yang meliputi ketentuan: a. sistem penghawaan Bangunan Gedung; b. sistem pencahayaan Bangunan

Gedung; c. sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung; d. sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung; dan e. penggunaan bahan Bangunan Gedung.

Selain itu perlu ditegaskan pula bahwa setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi harus dilengkapi dengan sistem penghawaan, yang bertujuan untuk menjamin terjadinya pergantian udara segar, menjaga kualitas udara sehat dalam ruangan dan dalam bangunan, serta menghilangkan kelembaban, bau, asap, panas, bakteri, partikel debu, dan polutan di udara sesuai kebutuhan. Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pencahayaan agar kegiatan pada Bangunan Gedung dapat dilaksanakan secara efektif, nyaman, dan hemat energi.

Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan system pengelolaan air, yang bertujuan untuk mencukupi kebutuhan dasar Pengguna agar mendapatkan kehidupan yang sehat, bersih, dan produktif; menjamin terselenggaranya pengelolaan air limbah pada Bangunan Gedung sesuai standar kesehatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang- undangan; dan mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan. Ketentuan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung meliputi ketentuan teknis mengenai sistem: penyediaan air minum; pengelolaan air limbah; danpengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya.

Ketentuan sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung. Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan sampah yang bertujuan agar penanganan sampah tidak mengganggu Kesehatan penghuni, Masyarakat, dan lingkungannya. Ketentuan system pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung meliputi sampah rumah tangga; sejenis rumah tangga; dan sampah spesifik. Terkait dengan bangunan Gedung, harus pula ditegaskan bahwa setiap Bangunan Gedung harus

menggunakan bahan bangunan yang aman bagi kesehatan Pengguna dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan, harus tidak mengandung bahan berbahaya atau beracun bagi kesehatan, dan aman bagi Pengguna.

Penggunaan bahan bangunan yang tidak berdampak negatif terhadap lingkungan harus:

a. menghindari timbulnya efek silau dan pantulan bagi Pengguna lain,
b. Masyarakat, dan lingkungan sekitarnya;
c. menghindari timbulnya efek peningkatan suhu lingkungan di sekitarnya;
d. mempertimbangkan prinsip konservasi energi; dan
e. mewujudkan Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan
f. lingkungannya.

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

Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kemudahan Bangunan Gedung yang meliputi ketentuan kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Terkait dengan sarana dan prasarana bangunan Gedung perlu ditegaskan bahwa setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung berupa tersedianya prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung yang memadai. Kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung meliputi: ruang ibadah; ruang ganti; ruang laktasi; taman penitipan anak; toilet; bak cuci tangan; pancuran; *urinoar*; tempat sampah; fasilitas komunikasi dan informasi; ruang tunggu; perlengkapan dan peralatan kontrol; rambu dan marka; titik pertemuan; tempat parkir; sistem parkir otomatis; dan/ atau sistem kamera pengawas.

Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, selain itu perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan: a. lokasi penempatan Bangunan Gedung; b. arsitektur Bangunan Gedung; c. sarana

keselamatan; d. struktur Bangunan Gedung; dan e. sanitasi dalam Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung di dalam tanah harus memenuhi ketentuan a. RDTR dan/ atau RTBL; b. bukan untuk fungsi hunian; c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang berada di dalam tanah; dan d. keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung. Dalam hal Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung dibangun di luar tapak di dalam tanah selain mengikuti ketentuan sebagaimana tersebut di atas juga dibutuhkan persetujuan dari pihak terkait.

Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan rencana tata ruang wilayah, RDTR dan/atauRTBL; tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana umum yang berada di atas, di bawahnya, dan/atau di sekitarnya; tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung. Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan: a. rencana tata ruang wilayah, RDTR, dan/atauRTBL; b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal; c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam tanah; d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan. PBG untuk Bangunan Gedung harus mendapat pertimbangan teknis TPA. Dalam hal belum terdapat rencana tata ruang wilayah, RDTR, dan/atau RTBL penetapan peruntukan lokasi harus memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan TPA.

Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung ditetapkan bagi Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah, Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/ atau di bawah prasarana dan/atau sarana umum, dan Bangunan Gedung yang dibangun di bawah dan/atau di atas permukaan air. Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung dibangun di dalam tanah, meliputi:

a. lokasi peletakan Bangunan Gedung harus mempertimbangkan kondisi geologis dantopografis yang aman bagi Bangunan Gedung didalam tanah berdasarkan studi kelayakan;
b. berada pada Daerah yang memiliki kondisi struktur lapisan dan sifat deformasi tanah relatif stabil untuk menahan beban dan penurunan tanah akibat penggalian atau beban Bangunan Gedung; dan
c. berada pada daerah yang memiliki kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir yang relatif rendah.

Upaya antisipasi perlu dilakukan terhadap risiko kebocoran atau rembesan air ke dalam Bangunan Gedung, apabila kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir relatif tinggi. Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah harus sesuai ketentuan jenis fasilitas prasarana umum terpadu di bawah tanah yang harus diperhatikan dan/atau diintegrasikan saat membangun Bangunan Gedung di bawah tanah. Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah yang direkomendasikan layak dan aman sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, berada pada kedalaman antara 0 m (nol meter) sampai dengan -30 m (minus tiga puluh meter) di bawah permukaan tanah.

Ketentuan yang harus dipenuhi Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar, bahan peledak, dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak, yaitu:

a. lokasi Bangunan Gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau berjarak tertentu dari jalan umum, jalan kereta api, dan Bangunan Gedung lain di sekitarnya sesuai persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
b. Bangunan Gedung yang didirikan harus terletak pada jarak tertentu dari batas persil atau Bangunan Gedung lainnya dalam persil sesuai persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah; dan
c. harus dapat menjamin keamanan keselamatan serta kesehatan Pengguna dan lingkungannya.

Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/atau di bawah prasarana dan/atau sarana umum, meliputi penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tidak mengganggu

fungsi dan kinerja prasarana dan sarana umum yang berada di atas dan/atau di bawahnya, penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya, dan/atau lokasi penempatan Bangunan Gedung tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang.

Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung yang dibangun di bawah dan/atau di atas permukaan air, meliputi lokasi peletakan Bangunan Gedung yang dekat dengan mata air harus melindungi keberadaan mata air tersebut, titik lokasinya, kapasitas pasokan air dan kontinuitas pasokannya, kualitas atau baku mutu airnya, maupun biota yang hidup di dalamnya, posisi dan/atau jarak penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian bangunan yang berhubungan langsung dengan air, harus menjamin tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan dan/atau menimbulkan perubahan atau arus air yang dapat merusak lingkungan, dan/atau Bangunan Gedung tidak boleh mengganggu kegiatan transportasi air.

Ketentuan ketiga lokasi Penempatan Bangunan Gedung tersebut, meliputi Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak, dan Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya.

Arsitektur Bangunan Gedung di atas dan/atau dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum terdapat ketentuan yang meliputi penampilan Bangunan Gedung, tata ruang dalam, dan keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan. Perancangan penampilan Bangunan Gedung mempertimbangkan kaidah estetika Bangunan Gedung, bentuk, karakteristik arsitektur Bangunan Gedung, dan lingkungan prasarana atau sarana umum yang berada di sekitarnya serta tidak membahayakan Masyarakat sekitarnya.

Perancangan tata ruang dalam mempertimbangkan prinsip umum rancangan tata ruang dalam untuk Bangunan Gedung di atas dan atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum. Prinsip umum rancangan tata ruang dalam meliputi:

a. kejelasan, kemudahan aksesibilitas dan orientasi, penciptaan hubungan visual antarruang, dan penciptaan suasana di dalam Bangunan Gedung yang dapat memberikan kesan yang nyaman, terbuka atau lapang, atau luas dan aman;
b. penerapan pola tata ruang dalam yang menggunakan prinsip sistem jalur, aktivitas di simpul, dan tetenger;
c. penerapan pola rancangan yang memperhatikan penggunaan warna, pola garis dan tekstur; dan
d. penyediaan ruang atau akses khusus yang menghubungkan dengan ruang luar atau terbuka secara langsung dengan permukaan tanah.

Keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan terdapat 2 (dua) ketentuan. Pertama terkait perencanaan bentuk, penampilan, material maupun warna harus dirancang memenuhi kaidah keindahan dan keserasian lingkunganyang telah ada dan/atau yang direncanakansesuai dengan fungsinya. Kedua, perencanaan Bangunan Gedung harus mempertahankan potensi unsur alami yang ada dalam tapak secara optimal dan mempertimbangkan keserasian Bangunan Gedung dengan potensi arsitektural lanskap yang ada.

Setiap Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum yang memiliki bagian bangunan yang berada atau muncul di atas permukaan tanah harus dilengkapi dengan sanitasi dalam Bangunan Gedung, berupa saluran drainase muka tanah dan/atau saluran drainase bawah tanah. Perencanaan sanitasi dalam Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum dilaksanakan dengan melihat ketentuan terkait keandalan Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung dapat menggunakan desain Prototipe/purwarupa dalam perencanaan teknisnya. Desain Prototipe/purwarupa dapat disusun oleh Pemerintah Daerah atau Masyarakat. Desain Prototipe/purwarupa yang disusun oleh Pemerintah Daerah, atau Masyarakat harus berdasarkan pada pemenuhan Standar Teknis, pemenuhan ketentuan pokok tahan gempa, pertimbangan kondisi geologis dan geografis, pertimbangan ketersediaan bahan bangunan, pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan, dan pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.

Desain Prototipe/purwarupa yang disusun diusulkan kepada Menteri untuk ditetapkan. Setelah ditetapkan oleh Menteri Desain Prototipe/purwarupa dicantumkan di dalam SIMBG. Pemilik dapat melakukan penyesuaian sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahan gempa dalam penggunaan desain Prototipe/purwarupa. Penyesuaian harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung, meliputi:

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

Pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi. Pelaksanaan konstruksi ini merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan. Pelaksanaan konstruksi terdiri atas tahap persiapan pekerjaan, pelaksanaan pekerjaan, pengujian, dan penyerahan. Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi yang melakukan pelaksanaan konstruksi didasari oleh kontrak kerja konstruksi. Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi menyusun dokumen pelaksanaan konstruksi sebagai dokumentasi seluruh tahapan pelaksanaan konstruksi.

Tahap pelaksanaan pekerjaan dilakukan setelah seluruh dokumen dalam tahap persiapan pekerjaan disetujui oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi. Tahap pelaksanaan pekerjaan terdiri atas pekerjaan struktur bawah, basemen, struktur atas, arsitektur, dan mekanikal, elektrikal dan perpipaan. Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melakukan pengawasan pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi. Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG. Pemberitahuan dilakukan di awal dan di akhir pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan.

Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi tidak dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap selanjutnya sebelum Pemerintah Daerah melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan. Tahap pengujian dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan dinyatakan selesai dikerjakan.

Pernyataan yang telah selesai dikerjakan diberikan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi. Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab melakukan penyesuaian hingga dinyatakan sesuai oleh Pemerintah Daerah apabila ditemukan ketidaksesuaian pada tahap pengujian, Tahap penyerahan dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

Kegiatan pengawasan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk pengawasan konstruksi, dan penyedia jasa perencanaan konstruksi untuk pengawasan berkala. Kegiatan pengawasan konstruksi yang dilakukan meliputi pengendalian waktu, pengendalian biaya, pengendalian pencapaian sasaran fisik, dan tertib administrasi Bangunan Gedung. Pengawasan konstruksi oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi dilakukan dengan pengawasan persiapan konstruksi, pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama pekerjaan konstruksi, dan pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi. Pengawasan konstruksi oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi juga meliputi pengawasan pada tahap perencanaan, persiapan konstruksi, tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama pekerjaan konstruksi, dan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi.

Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan konstruksi. Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG. Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dikeluarkan oleh Pengkaji Teknis berdasarkan hasil pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dari setiap penyedia jasa pengawasan konstruksi sesuai dengan lingkup pekerjaannya, jika Bangunan Gedung terbangun atau pelaksanaannya menggunakan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa pengawasan konstruksi.

Penyelenggaraan jasa konstruksi harus menyediakan SMKK untuk setiap pengguna jasa dan penyedia jasa. Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK

merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan konsultansi manajemen penyelenggaraan konstruksi, konsultansi konstruksi pengawasan, dan pekerjaan konstruksi. SMKK harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan. Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan harus memperhatikan keselamatan keteknikan konstruksi, kesehatan kerja, publik, dan lingkungan. Penyedia jasa harus melakukan identifikasi bahaya, penilaian risiko dan pengendalian risiko atau peluang pekerjaan konstruksi, dan sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan.

Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya. Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung melalui kegiatan penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, pelaksanaan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung, pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan, termasuk pengawasan dan evaluasi, dan penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala. Keluaran pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung terdiri atas dokumen rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala beserta laporannya secara periodik, panduan praktis Penggunaan bagi Pemilik dan Pengguna, dan dokumentasi seluruh tahap pemanfaatan. Pemanfaatan Bangunan Gedung harus memenuhi standar Bangunan Gedung. Standar Bangunan Gedung yang harus dipenuhi yaitu pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, dan pemeriksaan berkala.

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya tetap laik fungsi. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung. Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung dapat

menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. 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.

Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan meliputi komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, tata ruang luar, dan tata gerha. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dilaksanakan dengan mempertimbangkan umur bangunan, penyusutan, kerusakan bangunan, dan/atau peningkatan komponen bangunan.

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. 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. Pekerjaan Perawatan dilakukan dengan mempertimbangkan tingkat kerusakan Bangunan Gedung dan bagian yang akan diubah atau diperbaiki.

Kerusakan Bangunan Gedung merupakan kondisi tidak berfungsinya bangunan atau komponen bangunan yang disebabkan oleh. penyusutan atau berakhirnya umur bangunan, kelalaian manusia, atau bencana alam. Tingkat kerusakan Bangunan Gedung meliputi kerusakan ringan, sedang, dan berat. Pekerjaan Perawatan antara lain rehabilitasi, renovasi, dan restorasi. Pekerjaan Perawatan pada Bangunan Gedung bersejarah atau BGCB harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Daerah.

Rehabilitasi dilakukan dalam rangka memperbaiki Bangunan Gedung yang telah rusak sebagian tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung. Komponen arsitektur maupun struktur Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedangkan komponen utilitas dapat berubah

dalam kegiatan rehabilitasi. Renovasi dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat dengan mengubah atau tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung, baik arsitektur, struktur, maupun utilitas bangunannya. Komponen arsitektur, komponen struktur, komponen mekanikal, komponen elektrikal, dan komponen pemipaan Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula dalam kegiatan renovasi. Restorasi yaitu dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

Pemeriksaan berkala dilaksanakan secara teratur dan berkesinambungan dengan rentang waktu tertentu, untuk menjamin semua komponen Bangunan Gedung dalam kondisi laik fungsi. Pemeriksaan berkala dilakukan pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk proses perpanjangan SLF. Pemeriksaan berkala dilakukan secara rinci dan sistematik pada seluruh komponen Bangunan Gedung. Lingkup pemeriksaan berkala meliputi tata cara pemeriksaan berkala Bangunan Gedung, daftar simak dan evaluasi hasil pemeriksaan berkala, dan jenis kerusakan komponen Bangunan Gedung. Komponen Bangunan Gedung tersebut meliputi arsitektural Bangunan Gedung, struktural Bangunan Gedung, mekanikal Bangunan Gedung, dan elektrikal Bangunan Gedung; dan e. tata ruang luar Bangunan Gedung. Pemeriksaan berkala dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung. Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung dapat menunjuk penyedia jasa untuk melaksanakan pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung, terdiri atas:

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

Ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung meliputi peninjauan Bangunan Gedung, peninjauan struktur Bangunan Gedung, dan peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung. Pemenuhan terhadap ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung untuk mewujudkan

pelaksanaan Pembongkaran yang mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya. Peninjauan dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dalam rangka penyusunan RTB.

Sebelum memulai pelaksanaan Pembongkaran, Pemilik harus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menjaga atau menghentikan jaringan publik yang terhubung dengan Bangunan Gedung. Selama pelaksanaan Pembongkaran, jaringan publik dapat tetap terhubung agar menjaga keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan meliputi jaringan air bersih sementara, jaringan telekomunikasi, jaringan listrik sementara, dan jaringan pipa gas. Selama pelaksanaan Pembongkaran, fasilitas publik dapat tetap beroperasi untuk keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan.

Penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran harus menyiapkan metode pelaksanaan Pembongkaran dalam pelaksanaan Pembongkaran,yang terdiri atas tata cara atau prosedur, peralatan Pembongkaran, peralatan pengamanan selama proses Pembongkaran, Profesi Ahli yang kompeten, dan rambu penunjuk arah, larangan, dan peringatan dengan mengutamakan perlindungan Masyarakat, khususnya pejalan kaki, kendaraan, dan prasarana atau sarana umum di sekitarnya. Metode pelaksanaan Pembongkaran dipilih berdasarkan kondisi lapangan, klasifikasi Bangunan Gedung, sistem struktur Bangunan Gedung, serta ketersediaan peralatan Pembongkaran dan Profesi Ahli yang kompeten. Peralatan Pembongkaran harus direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran sesuai dengan keteutuan peraturan perundang-undangan.

Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung harus mengikuti RTB dengan mempertimbangkan keamanan keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan. Pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran yang memiliki kemampuan sesuai dengan kualifikasinya berdasarkan kontrak pelaksanaan Pembongkaran. Seluruh aktivitas harus dihentikan hingga seluruh kondisi tersebut diperbaiki apabila terjadi kondisi yang dapat membahayakan pekerja.

Pelaksanaan Pembongkaran harus dilakukan pengawasan untuk menjamin tercapainya pekerjaan Pembongkaran dan memastikan pekerjaan Pembongkaran dilaksanakan dengan mengikuti persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan. Kegiatan pengawasan Pembongkaran dilakukan mengikuti RTB yang ditetapkan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran. Kegiatan pengawasan Pembongkaran meliputi pengendalian waktu, pengendalian biaya, pengendalian pencapaian sasaran Pembongkaran, dan tertib administrasi Bangunan Gedung. Pengawasan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Pemerintah Daerah.

Penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dapat berupa penyedia jasa manajemen konstruksi, atau penyedia jasa pengawasan konstruksi yang memiliki kemampuan dalam bidang Pembongkaran Bangunan Gedung sesuai dengan kualifikasinya. Penyedia jasa manajemen konstruksi bertugas melakukan pengendalian pada tahap perencanaan Pembongkaran, pengawasan persiapan Pembongkaran, dan pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran. Penyedia jasa pengawasan konstruksi bertugas melakukan pengawasan persiapan Pembongkaran dan pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.

Penyedia jasa pengawasan konstruksi harus memiliki Tenaga ahli yang kompeten dalam pengawasan Pembongkaran, memiliki metode pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung, dan memiliki peralatan yang diperlukan untuk melakukan pengawasan Pembongkaran. Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan. Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah dilakukan oleh Penilik.

Pasca Pembongkaran meliputi pengelolaan limbah material, pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya, dan upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran. Pengelolaan limbah material, meliputi material yang dapat digunakan kembali, material yang dapat didaur ulang, dan/atau material yang dapat dibuang. Pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya dilakukan dengan cara

pemilahan dan pemisahan limbah pada lahan Pembongkaran sebelum dibuang ke tempat pembuangan akhir dan Pemilahan, pemisahan, pembuangan, dan pengendalian limbah harus direncanakan dan dituangkan dalam RTB. Penampungan limbah tidak dapat dilakukan dalam Bangunan Gedung dan harus disediakan tempat di dalam persil Bangunan Gedung. Sistem pembuangan dan pengendalian limbah terdiri atas metode penanganan limbah, rute pergerakan limbah pada setiap lantai hingga meninggalkan lapangan, transportasi pembuangan, dan waktu dan frekuensi pembuangan.

Upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran dilakukan dengan mempertimbangkan tapak lapangan yang rata dan tidak ada limbah di dalamnya serta drainase yang memadai, akses Masyarakat umum ke dalam tapak harus ditutup bila tapak tidak segera dibangun, bagian tapak yang memiliki perbedaan elevasi dan menyebabkan potensi longsor, harus diberi bangunan pengaman, dan permukaan tapak harus diberi penutup dalam hal tapak berada di daerah lereng atau memiliki kemiringan tinggi. Ketentuan mengenai standar Pembongkaran Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.

Standar BGCB terdiri atas penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan, pemberian kompensasi, dan insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan. Standar teknis BGCB yang dilestarikan meliputi ketentuan tata bangunan, Pelestarian, dan keandalan BGCB. Pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan diselenggarakan untuk tujuan mendorong upaya pelestarian oleh Pemilik, Pengguna, dan Pengelola BGCB yang dilestarikan. Kompensasi tersebut diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau pengelola BGCB yang melaksanakan pelindungan dan/atau pengembangan BGCB yang dilestarikan. Insentif diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau pengelola BGCB yang melaksanakan pelindungan, pengembangan, dan/atau pemanfaatan BGCB yang dilestarikan. Disinsentif diberikan kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan pelindungan BGCB yang dilestarikan. Ketentuan lebih lanjut mengenai standar BGCB dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada. Pengenaan Standar Teknis BGH

dibagi berdasarkan kategori wajib atau disarankan. Bangunan Gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) meliputi Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (Iima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 $m^2$ (lima puluh ribu meter persegi); Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000 $m^2$ (lima ribu meter persegi); Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 $m^2$ (dua puluh ribu meter persegi); dan Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 $m^2$ (sepuluh ribu meter persegi). Bangunan Gedung dengan kategori disarankan meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedungyang dokategorikan wajib. Prinsip BGH meliputi:

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

BGH harus memenuhi Standar Teknis standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung, standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung, standar Pemanfaatan Bangunan Gedung, standar Pembongkaran Bangunan Gedung, serta Standar Teknis BGH sesuai dengan tahap penyelenggaraannya. Tahap penyelenggaraan meliputi tahap pemrograman, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan Pembongkaran. BGH diselenggarakan oleh BGH milik Daerah, Pemilik BGH yang berbadan hukum atau perseorangan, Pengguna dan/atau pengelola BGH yang berbadan hukum atau perseorangan, dan penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung. Penyedia jasa melibatkan Tenaga Ahli

BGH dalam penyelenggaraan BGH. Penyelenggaraan BGH pada Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH dilakukan dengan mengikuti prinsip adaptasi dan penerapan adaptasi. Ketentuan lebih lanjut mengenai prinsip adaptasi dan penerapan adaptasi diatur dalam Peraturan Bupati.

Kumpulan rumah tinggal dapat menyelenggarakan BGH melalui mekanisme H2M. H2M diselenggarakan secara kolektif atas inisiatif Masyarakat. Penyelenggaraan H2M dilakukan oleh Masyarakat dengan bantuan pendampingan dari Pemerintah Daerah dengan memenuhi indikator kinerja. Penyelenggaraan H2M meliputi penyusunan dokumen rencana kerja H2M, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan dan Pembongkaran. Penyelenggaraan H2M dituangkan dalam dokumen penyusunan dokumen rencana kerja H2M pada awal kegiatan sebagai bagian dari rencana aksi implementasi BGH di Daerah. Indikator kinerja H2M berupa pengurangan konsumsi energi rata-rata 25% (dua puluh lima persen), pengurangan konsumsi air rata-rata 10% (sepuluh persen), pengelolaan sampah secara mandiri, penggunaan material bangunan lokal dan ramah lingkungan, dan optimasi fungsi ruang terbuka hijau pekarangan. Indikator kinerja H2M dilaksanakan dengan metode dan teknologi yang mengutamakan kelaikan fungsi, keterjangkauan dan kinerja terukur.

Sertifikasi BGH diberikan untuk tertib pembangunan dan mendorong Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memiliki kinerja terukur secara signifikan, efisien, aman, sehat, mudah, nyaman, ramah lingkungan, hemat energi dan air, dan sumber daya lainnya. Sertifikat BGH diberikan berdasarkan kinerja BGH sesuai dengan peringkat BGH pratama, BGH madya dan BGH utama. Pemilik atau Pengelola menyerahkan dokumen keluaran pada setiap tahap penyelenggaraan BGH kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan sertifikat BGH sesuai dengan kriteria peringkat BGH. Sertifikat BGH dapat berupa sertifikat perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, atau pemanfaatan.

Penilaian kinerja BGH pada tahap perencanaan teknis, meliputi kesesuaian pengelolaan tapak, efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah

lingkungan, pengelolaan limbah, dan pengelolaan sampah. Penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi, meliputi ketentuan pada tahap perencanaan teknis terhadap Bangunan Gedung yang telah dibangun. Penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan, meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan. Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan dilakukan dengan membandingkan kinerja BGH pada tahap pemanfaatan dengan penetapan kinerja pelaksanaan konstruksi. Ketika Bangunan Gedung yang sudah ada yang belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi BGH, penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan kinerja BGH yang sudah ada pada masa pemanfaatan. Penilaian kinerja ditetapkan berdasarkan ketentuan tentang pemenuhan Standar Teknis BGH.

Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah. Pemberian insentif dilakukan untuk mendorong penyelenggaraan BGH oleh Pemilik dan/atau Pengelola Bangunan Gedung. Pemberian insentif dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau Pengelola BGH berupa keringanan retribusi PBG dan keringanan jasa pelayanan, kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan, dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa Tenaga Ahli BGH yang bersifat percontohan, penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan, dan/atau insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi. Pemberian insentif dapat diberikan kepada Masyarakat atau komunitas yang memiliki komitmen dalam pelaksanaan H2M berupa keringanan retribusi PBG, dukungan sarana, prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan, dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa saran teknis dan/atau pendampingan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah,

penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan, dan/atau 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. Pemberian insentif BGH diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati. Ketentuan

lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Standar Teknis dapat diatur dalam Peraturan Bupati.

Penyelenggaraan BGN meliputi tahap pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran. Pembangunan meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi fisik, dan pengawasan teknis. Pembangunan diawali dengan kegiatan persiapan dan diakhiri dengan kegiatan pascakonstruksi. Pengguna anggaran membentuk organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan dalam Pembangunan. Pengelola kegiatan berkewajiban mengikuti ketentuan organisasi dan tata laksana pembangunan BGN. Setiap pembangunan BGN harus mendapat bantuan teknis dari Menteri dalam bentuk pengelolaan teknis. Pengelolaan kegiatan dilakukan oleh tenaga pengelola teknis yang bersertifikat. Tenaga pengelola teknis bertugas membantu dalam pengelolaan kegiatan pembangunan BGN di bidang teknis administratif. Ketentuan proses Penyelenggaraan BGN mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. BGN dengan luas di atas 5.000 $m^2$ (lima ribu meter persegi) wajib menerapkan prinsip-prinsip BGH. Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap tahap Penyelenggaraan BGN harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.

Standar Teknis BGN pada kegiatan persiapan terdiri atas penyusunan rencana kebutuhan, rencana pendanaan, dan rencana penyediaan dana. Standar Teknis BGN pada tahap perencanaan teknis terdiri atas perencanaan teknis baru, perencanaan teknis dengan desain berulang, perencanaan teknis dengan desain *Prototipe*/purwarupa, atau perencanaan teknis dengan sayembara. Standar teknis BGN pada tahap pelaksanaan konstruksi berupa kegiatan pembangunan baru, perluasan, lanjutan pembangunan Bangunan Gedung yang belum selesai, pembangunan dalam rangka Perawatan termasuk perbaikan sebagian atau seluruh Bangunan Gedung, dan/atau pembangunan BGN terintegrasi. Standar Teknis BGN pada tahap pengawasan konstruksi meliputi kegiatan manajemen konstruksi atau pengawasan konstruksi. Standar Teknis BGN pada tahap pasca konstruksi meliputi penetapan status BGN sebagai barang milik daerah, pendaftaran BGN, dan penyiapan dokumen SLF. Standar Teknis BGN pada tahap Pemanfaatan meliputi pengelolaan BGN, Pemeliharaan dan Perawatan BGN dan pemeriksaan berkala BGN. Standar

Teknis BGN pada tahap pelestarian mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan. Standar Teknis BGN pada tahap Pembongkaran meliputi peninjauan Pembongkaran, pelaksanaan Pembongkaran, pengawasan Pembongkaran, pasca Pembongkaran, dan penghapusan aset barang milik Daerah.

Penyelenggar Pembangunan BGN terdiri atas pengguna anggaran dan Penyedia Jasa Konstruksi. Pendanaan Penyelenggaraan BGN harus dituangkan dalam daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran. Pendanaan Penyelenggaraan BGN meliputi komponen biaya pembangunan BGN, biaya standar dan biaya nonstandard, standar harga satuan tertinggi, biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan, dan biaya pembangunan dalam rangka Perawatan. Daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi fisik, manajemen konstruksi atau pengawasan konstruksi dan pengelolaan kegiatan.

Standar luas, dan standar jumlah lantai dalam pembangunan BGN harus memenuhi klasifikasi. BGN dikelompokkan menjadi Bangunan Gedung kantor, rumah negara, dan BGN lainnya. BGN lainnya terdiri atas Bangunan Gedung Pendidikan, Bangunan Gedung pendidikan dan pelatihan, Bangunan Gedung pelayanan Kesehatan, Bangunan Gedung parker, Bangunan Gedung perdagangan, dan Bangunan Gedung peribadatan. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan BGN diatur dalam Peraturan Bupati.

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Prasarana yang meliputi konstruksi pembatas/penahan/pengaman, konstruksi penanda masuk lokasi, konstruksi perkerasan, konstruksi penghubung; konstruksi kolam/reservoir bawah tanah, konstruksi menara, konstruksi monument, konstruksi instalasi/gardu dan konstruksi reklame/papan nama. Bangunan Gedung Prasarana wajib mengikuti standar teknis sesuai Peraturan Daerah ini. Bangunan Gedung Prasarana harus memiliki PBG. PBG Bangunan Gedung prasarana diterbitkan atas dasar permohonan yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait bila diperlukan. Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung Prasarana diatur dalam Peraturan Bupati.

Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi dokumen tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan pembongkaran. Dalam hal BGCB, dan Bangunan Gedung Prasarana, selain dokumen, juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB, atau Bangunan Gedung Prasarana.

Penyedia jasa perencanaan harus membuat dokumen rencana teknis dan perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi. Dokumen rencana teknis, meliputi dokumen rencana arsitektur, dokumen rencana struktur, dokumen rencana utilitas, dan spesifikasi teknis Bangunan Gedung. Dokumen rencana arsitektur berisi data penyedia jasa perencana arsitektur, konsep rancangan, gambar rancangan tapak, gambar denah, gambar tampak Bangunan Gedung, gambar potongan Bangunan Gedung, gambar rencana tata ruang dalam, gambar rencana tata ruang luar dan detail utama dan/atau tipikal. Dokumen rencana struktur berisi gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya. gambar rencana struktur atas dan detailnya, gambar rencana basemen dan detailnya dan perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk Bangunan Gedung lebih dari 2 (dua) lantai. Dokumen rencana utilitas berisi

a. perhitungan kebutuhan air bersih, listrik, penampungan dan pengolahan air limbah, pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada Bangunan Gedung;
b. perhitungan tingkat kebisingan dan getaran;
c. gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran;
d. gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan/atau buatan;
e. gambar sistem transportasi vertikal;
f. gambar sistem transportasi horizontal;
g. gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal;
h. gambar sistem proteksi petir;
i. gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan; dan
j. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, dan air hujan.

Dokumen spesifikasi teknis Bangunan Gedung berisi jenis, tipe, dan karakteristik material atau bahan yang digunakan secara lebih detail dan menyeluruh untuk komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan. Dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi, mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan dengan mempertimbangkan harga satuan Bangunan Gedung.

Dokumen pelaksanaan konstruksi, merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi. Dalam tahap persiapan pekerjaan yang dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi untuk Menyusun laporan peninjauan kondisi lapangan, rencana pelaksanaan konstruksi, standar manajemen mutu dan pedoman SMKK. Penyusunan laporan peninjauan kondisi lapangan, dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara kondisi lapangan dengan rencana teknis yang telah disetujui. 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. Penyusunan rencana pelaksanaan konstruksi, dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan dapat melibatkan pemangku kepentingan pelaksanaan konstruksi. Rencana pelaksanaan konstruksi harus disampaikan oleh Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Daerah sebagai penyampaian informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi.

Ketika 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. Penyusunan pedoman SMKK dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan. 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, yang meliputi:

a. gambar teknis lapangan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan konstruksi;

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

Dokumen Pemanfaatan, terdiri atas SOP pemanfaatan Bangunan Gedung, dan dokumen pemeriksaan berkala. SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung, paling sedikit memuat manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dan tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung. Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, paling sedikit memuat organisasi dan tata kelola kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; program pembekalan, pelatihan, dan/atau pemagangan; dan kebutuhan penyedia jasa dan Tenaga Ahli atau terampil Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung jika diperlukan.

Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung paling sedikit memuat Prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan

Perawatan Bangunan Gedung, dan standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung. Tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung, paling sedikit memuat prosedur dan metode pemeriksaan berkala. Dokumen pemeriksaan berkala, merupakan laporan evaluasi hasil pemeriksaan berkala berdasarkan daftar simak atau format baku pemeriksaan. Dokumen pemeriksaan berkala digunakan sebagai kelengkapan dokumen SLF perpanjangan.

Penyedia jasa Pembongkaran harus membuat dokumen laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung, RTB, dan gambar Bangunan Gedung terbangun apabila tidak disediakan oleh Pemilik. Dokumen laporan peninjauan meliputi laporan peninjauan Bangunan Gedung dan laporan peninjauan struktur Bangunan Gedung. Dokumen RTB, meliputi:

a. konsep dan gambar rencana Pembongkaran;
b. gambar detail pelaksanaan Pembongkaran;
c. rencana kerja dan syarat Pembongkaran;
d. metode Pembongkaran Bangunan Gedung yang memenuhi prinsip keselamatan dan kesehatan kerja;
e. jadwal dan tahapan pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
f. rencana pengamanan lingkungan; dan
g. pengelolaan limbah hasil Pembongkaran Bangunan Gedung.

Pembangunan BGN, selain ketentuan dokumen juga harus dilengkapi dengan dokumen pendanaan dan dokumen pendaftaran. Dokumen pendanaan disusun pada tahap persiapan pembangunan BGN. Dokumen pendanaan merupakan daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran. Dokumen pendanaan pembangunan BGN harus dilengkapi dengan rencana kebutuhan, rencana pendanaan dan rencana penyediaan dana. Dokumen pendanaan disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Dokumen pendaftaran disusun dalam tahap pengawasan konstruksi. Dokumen pendaftaran berupa surat keterangan bukti pendaftaran BGN. Dokumen pendaftaran dilengkapi dengan surat permohonan pendaftaran BGN, daftar inventaris BGN, kartu leger BGN, gambar leger dan situasi, foto bangunan, dan lampiran berupa dokumen pembangunan. Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah meliputi Pemilik, Penyedia Jasa Konstruksi, TPA, TPT, Penilik, Sekretariat, Pengelola

Bangunan Gedung, dan Pengelola teknis BGN. Ketentuan lebih lanjut mengenai Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran. Pada proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis. Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap. Pelestarian dilakukan dengan mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan.

Kegiatan pembangunan meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi. Dalam kegiatan perencanaan teknis, penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah. Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi. Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG.

Pemohon mengajukan dokumen rencana teknis kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG. PBG harus diajukanPemohon sebelum pelaksanaan konstruksi. Pemerintah Daerah menerbitkan PBG dengan menetapkan nilai retribusi PBG. Ketentuan mengenai retribusi PBG diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri. Pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain. Pembangunan Bangunan Gedung di atas tanah milik pihak lain dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik Bangunan Gedung.

Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG, Pemeliharaan dan Perawatan, dan pemeriksaan secara berkala. Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung setelah Bangunan Gedung tersebut mendapatkan SLF.

Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya. Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi. Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG, dan/atau Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung. Pemilik dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung. Para Pengguna bagian Bangunan Gedung menunjuk Pengelola Bangunan Gedung dalam hal bagian Bangunan Gedung dimiliki atau dimanfaatkan oleh lebih dari satu pihak. Pengelola Bangunan Gedung memiliki tanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta perpanjangan SLF.

Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya. Pembongkaran Bangunan Gedung melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Perangkat Daerah. Penetapan Pembongkaran dilakukan apabila Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi, Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya dan/atau Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung. Persetujuan Pembongkaran dilakukan apabila Pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik. Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran. Ketentuan mengenai Pembongkaran Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

Proses pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap perencanaan teknis, meliputi saat permohonan PBG dan permohonan pembaruan PBG, pelaksanaan konstruksi, yaitu selama proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF dan SBKBG sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan, pemanfaatan, yaitu pada saat permohonan perpanjangan SLF, pembaruan SBKBG, atau pada Bangunan Gedung terbangun, Pelestarian,

yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya dan Pembongkaran Bangunan Gedung. Kelengkapan dokumen Bangunan Gedung yang akan didaftarkan oleh Pemilik atau Pengguna meliputi data umum, data teknis Bangunan Gedung, dan data status Bangunan Gedung. Data umum paling sedikit memuat:

a. nama Bangunan Gedung;
b. alamat lokasiBangunan 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.

Data teknis Bangunan Gedung paling sedikit memuat gambar Bangunan Gedung terbangun. Data status Bangunan Gedung paling sedikit memuat dokumen PBG dan SLF. Dokumen dilengkapi dengan data pendukung. Setiap Bangunan Gedung yang telah terdata melalui SIMBG mendapatkan nomor induk Bangunan Gedung.

Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Daerah melalui SIMBG. Proses pembinaan meliputi konsultasi, penerbitan PBG, pelaksanaan inspeksi, penerbitan SLF, penerbitan SBKBG, persetujuan RTB dan Pendataan Bangunan Gedung. SIMBG memuat informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pengguna SIMBG meliputi Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah provinsi, Pemerintah Daerah, Pemohon dan/atau Pemilik dan Masyarakat. Pemerintah Daerah harus menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pemohon dan/atau Pemilik harus menggunakan SIMBG untuk melakukan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Masyarakat menggunakan SIMBG untuk mendapatkan informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pemilik Bangunan Gedung mempunyai hak dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis Bangunan Gedung yang telah memenuhi persyaratan, melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkanoleh Pemerintah Daerah, mendapatkan surat ketetapan Bangunan Gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah, mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya, mengubah fungsi bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah dan mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal Bangunan Gedung dibongkar oleh Pemerintah Daerah bukan karena kesalahan pemilik Bangunan Gedung. Pemilik Bangunan Gedung mempunyai kewajiban dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu menyediakan rencana teknis Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya, memiliki PBG, melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis, mengajukan permintaan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis Bangunan Gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan, dan menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan Pengkajian Teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait Bangunan Gedung.

Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan Bangunan Gedung, mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan atau ruang tempat bangunan akan dibangun, mendapatkan keterangan mengenai standar teknis Bangunan Gedung, dan/atau mendapatkan keterangan mengenai Bangunan Gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan. Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai kewajiban dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yaitu memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsinya, memelihara dan/atau merawat Bangunan Gedung secara berkala, melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan Bangunan Gedung, melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung,

memperbaiki Bangunan Gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi dan membongkar Bangunan Gedung dalam hal: 1) telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki, 2) berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya, 3) tidak memiliki PBG atau 4) ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dengan rencana teknis Bangunan Gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi Bangunan Gedung. Kewajiban membongkar Bangunan Gedung dilaksanakan dengan tidak menganggu keselamatan dan ketertiban umum.

Sanksi administratif dapat dikenakan kepada Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan Standar Teknis dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, ketentuan konstruksi yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah, ketentuan pengajuan PBG sebelum pelaksanaan konstruksi, dan/atau ketentuan pemanfaatan Bangunan Gedung, serta ketentuan pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung. Sanksi administratif dapat berupa:

a. peringatan tertulis;
b. pembatasan kegiatan (pembangunan, pemanfaatan, dan pembongkaran);
c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan (tahapan pembangunan, pemanfaatan dan Pembongkaran);
d. pembekuan (PBG, SLF dan persetujuan Pembongkaran);
e. pencabutan (PBG, SLF, dan persetujuan Pembongkaran);
f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
g. dikeluarkan dari basis data TPA;
h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
l. penghentian tugas sebagai Penilik.

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi pemantauan dan penjagaan ketertiban, pemberian masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis, penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, pelaksanaan gugatan perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum. Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Pemantauan dilakukan secara objektif, dengan penuh tanggung jawab, dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi Pemilik dan/atau Pengguna, Masyarakat, dan lingkungan. Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan, dan pengaduan. Masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dalam melaksanakan pemantauan. Berdasarkan pemantauannya, Masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi dan/atau Bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan/atau Pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis. Penelitian dan evaluasi dilakukan melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan. Hasil pemeriksaan lapangan disampaikan kepada Masyarakat. Masyarakat ikut menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan. Masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang

berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang dalam melaksanakan ketentuan menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan Masyarakat dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis. Penelitian dan evaluasi dilakukan pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan. Hasil pemeriksaan lapangan disampaikan kepada Masyarakat.

Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah. Masukan Masyarakat disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan berdasarkan pertimbangan nilai-nilai sosial budaya setempat. Masukan Masyarakat menjadi pertimbangan Pemerintah Daerah dalam penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung.

Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk sistem proteksi kebakaran, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya. Pendapat dan pertimbangan Masyarakat disampaikan baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui TPA dengan mengikuti prosedur dan dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat. Pendapat dan pertimbangan Masyarakat untuk rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah. Hasil dengar pendapat publik dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah. Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. Masyarakat yang dapat mengajukan gugatan perwakilan adalah perorangan atau kelompok orang yang dirugikan, yang

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

Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum. Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah dilaksanakan kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung. Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pemberdayaan dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di Daerah. Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dapat berupa penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung, peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif, peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan dan penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan norma, standar, prosedur, dan kriteria di Daerah.

Pemberdayaan terhadap Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan

Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalu pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap, pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi Standar Teknis dan/atau bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi. Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB. Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku. Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF.

# BAB VI

# PENUTUP

## A. Simpulan

Berdasarkan hal-hal yang telah diuraikan di dalam bab-bab sebelumnya, dapat ditarik kesimpulan sebagai berikut:

1. Kabupaten Banjarnegara sudah memiliki Perangkat Daerah yang kewenangannya mencakup bangunan Gedung yaitu Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (PUPR).
2. Dinas Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat juga sudah dilengkapi dengan berbagai pedoman dan standar operasional dalam kerangka melaksanakan kewenangan di bidang Gedung.
3. Kabupaten Banjarnegara sebetulnya sudah memiliki Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung tetapi dengan keluarnya Peraturan Pemerintah Nomo 16 Tahun 2021 maka Peraturan Daerah tersebut harus diganti.
4. Dengan dimilikinya peraturan daerah tentang Bangunan Gedung diharapkan juga berdampak pada penataan bagunan di Banjarnegara.

## B. Rekomendasi

Berdasarkan kesimpulan yang ada, maka direkomendasikan hal-hal sebagai berikut:

1. Kabupaten Banjarnegara perlu segera membentuk peraturan daerah yang mengatur Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara.
2. Kabupaten Banjarnegara dalam membuat peraturan daerah selain mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan juga diharapkan memiliki kekhasan sesuai dengan kondisi daerahnya.

## DAFTAR PUSTAKA


Departemen Pekerjaan Umum. 1996. Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan, Jakarta.

Arief, Lukman. 2008. Implementasi Kebijakan Perda No. 7 Tahun 1992 Tentang IMB (Izin Mendirikan Bangunan) di Kota Surabaya. Jurnal Ilmu-Ilmu Sosial Vol.8 No.2 Oktober 2008: 84-91.

Manan, Bagir. 1992. *Dasar-dasar Perundang-undangan Indonesia*, Jakarta: Ind-Hill.Co.

Hakim A., M. Andri. 2008. Kajian Peran Stakeholders dalam Pelaksanaan Penataan Fisik dan Pendampingan Masyarakat di Kawasan Kumuh Kali Surabaya (Studi Kasus di Lingkungan RW 7 Pulo Tegal Sari, Kelurahan Wonokromo Surabaya). Jurnal Komunitas Volume 4 Nomor 3 November 2008.

Hasibuan, Gindo Maraganti. 2008. Model Koordinasi Kelembagaan Pengelolaan Banjir Perkotaan Terpadu. WAHANA HIJAU Jurnal Perencanaan & Pengembangan Wilayah, Vol.3, No.3, April 2008.

Hendrojogi, Windriarti. 2008. Arahan Pengaturan dan Pengendalian Bangunan di Kecamatan Pinang Kota Tangerang.Jurnal Sains dan Teknologi Indonesia Vol 10. Nomor 1 April 2008 hlm. 62-70.

Indiahono, Dwiyanto. 2009. Kebijakan Publik Berbasis Dynamic Policy Analysis. Gavamedia: Yogyakarta.

Ismail, Munawar dan Khusnul Ashar. Tanpa tahun. Analisis Kendala dalam Meningkatkan Retribusi Ijin Mendirikan Bangunan (Studi Kasus di Kabupaten Gunung Mas – Kalimantan Tengah). SINTIKA: Dinas Pengelolaan Keuangan dan Aset Daerah Kabupaten Gunung Mas Propinsi Kalimantan Tengah

Iriani, Lia Yulia. 2010. Pengaruh Izin Mendirikan Bangunan terhadap Penataan Permukiman di Kampung Muara**.** Jurnal Permukiman, Vol. 5 No. 2 Oktober 2010: 85-91.

Istiyanto, S. Bekti. 2011. Komunikasi Pemerintah Daerah dalam Program Pembangunan Daerah Wisata Pantai Pascabencana. Jurnal Ilmu Komunikasi Volume 9 Nomor 1 Januari – April 2011 Halaman 16-27.

Madya, Faizal. 2008. Implementasi Kebijakan Izin Mendirikan Bangunan di Kabupaten Bogor. Jurnal Organisasi dan Manajemen Volumen 4, Nomor 2, September 2008.

Poedjioetami, Esty. 2008. Penataan Ulang Kawasan Bantaran Sungai dengan Menghadirkan Sentra Ekonomi dan Rekreasi Kota Studi Kasus Kawasan Dinoyo Tenun, Surabaya. JURNAL REKAYASA PERENCANAAN Vol. 4, No. 3, Juni 2008.

Stiglitz, Joseph H. 1988-second edition. *Economics of the Public Sector*. WW Norton and Company: New York

Suganda, Emirhadi; Yandi Andri Yatmo; dan Paramita Atmodiwirjo. 2009. Pengelolaan Lingkungan Dan Kondisi Masyarakat Pada Wilayah Hilir Sungai. *MAKARA, SOSIAL HUMANIORA, VOL. 13, NO. 2, DESEMBER 2009: 143-153*

Sulistio, Hendrik. 2005. Permodelan Konservasi DAS Karang Anyar. ISSN 2085-3448.

Suryani, Ade Irma. 2008. Implementasi Penerbitan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB) dalam Perspektif Azas-Azas Umum Pemerintahan yang Baik di Kabupaten Sukamara. Tesis: Program Magister Ilmu Hukum Universitas Diponegoro Semarang.

Syafri, Irwan. 2007. Pemilihan Metode Pematokan Garis Sempadan Sungai. Teknologi Sumber Daya Air Volume 4 Nomor 3 September 2007.

Uniaty, Quantarina. 2008:20. Lanscape Sustainability dalam Pengembangan Kawasan Lansekap Prospektif Kota. Jurnal Arsitektur Lansekap: Perencanaan, Perancangan dan Pengelolaan Bentang Alam Volume 2 Nomor 1 Desember 2008.

Hendrojogi, 2008. Arahan Pengaturan Dan Pengendalian Bangunan Di Kecamatan Pinang Kota Tangerang. Jurnal Sains dan Teknologi Indonesia Vol. 10 No. 1 April 2008 Hlm. 62-70.

Lampiran I

**BUPATI BANJARNEGARA**

**PROVINSI JAWA TENGAH**

**RANCANGAN**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN**

**BANJARNEGARA**

**NOMOR ..... TAHUN .....**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG**

**MAHA ESA**

**BUPATI BANJARNEGARA,**

**Menimbang** : **a** **bahwa untuk menjamin penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara harus berasaskan kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian Bangunan Gedung dan harus dapat memberikan keamanan dan kenyamanan terhadap masyarakat serta lingkungannya;**

**b** bahwa Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang

Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara sudah tidak sesuai lagi dan perlu diganti;

c bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, 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 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Batang dengan mengubah Undang-Undang No. 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten dalam Lingkungan Propinsi Jawa Tengah;

3 Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan Undang- Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

4 Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);

5 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);

6 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

**Dengan**
**Persetujuan**
**Bersama**

**DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA**

**dan**

**BUPATI BANJARNEGARA**

**MEMUTUSKAN:**

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.**

## BAB I

## KETENTUAN

## UMUM

### Pasal 1

**Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:**

1. Daerah adalah Kabupaten Banjarnegara.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Banjarnegara.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang beriungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan

usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.

6. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
7. Bangunan Gedung 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.
8. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disingkat H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
9. Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disingkat BGN adalah Bangunan Gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pendanaan yang berasal dari dana anggaran pendapatan dan belanja negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
10. Bangunan Gedung Prasarana adalah Bangunan Gedung yang berfungsi sebagai prasarana pendukung Bangunan Gedung maupun sebagai bangunan yang berdiri sendiri dengan fungsi tertentu.
11. Informasi Tata Ruang yang selanjutnya disingkat ITR adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
12. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang Bangunan Gedung, serta masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang bcrkepentingan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
13. 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.
14. Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SLF adalah sertifikat yang diberikan oleh Pemerintah Daerah untuk menyatakan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebelum dapat dimanfaatkan.
15. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
16. Rencana Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat RTB adalah dokumen yang berisi hasil identifikasi kondisi terbangun Bangunan Gedung dan lingkungannya, metodologi pembongkaran, mitigasi risiko pembongkaran, gambar rencana teknis

Pembongkaran, dan jadwal pelaksanaan pembongkaran.

17. 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.
18. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
19. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
20. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
21. 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.
22. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
23. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
24. Pendataan adalah kegiatan pengumpulan data suatu Bangunan Gedung oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang dilakukan secara bersama dengan proses PBG, proses SLF, dan Pembongkaran Bangunan Gedung, serta mendata dan mendaftarkan Bangunan Gedung yang telah ada.
25. 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.
26. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga dan/atau organisasi perangkat Daerah dalam pembangunan BGN.
27. 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.
28. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
29. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi dan diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan

Bangunan Gedung.

30. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
31. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
32. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
33. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yangselanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.
34. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/ atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
35. 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.
36. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
37. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Daerah yang dilengkapi dengan peraturan zonasi Daerah.
38. 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.
39. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
40. 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.
41. 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.
42. 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.

43. 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.
44. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m2 (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m2 (sembilan puluh meter persegi) serta pemeriksaan dokumen permohonan SLF perpanjangan.
45. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala Perangkat Daerahuntuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
46. *Prototipe*/purwarupa adalah rupa yang pertama atau rupa awal yang digunakan sebagai sebagai acuan dalam melakukan suatu pekerjaan proyek.

## Pasal 2

(1) Bangunan Gedung di Daerah diselenggarakan berlandaskan asas:
   a. kemanfaatan;
   b. keselamatan;
   c. keseimbangan; dan
   d. keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya.

(2) Pengaturan Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini bertujuan untuk mewujudkan:
   a. Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata Bangunan Gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
   b. tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
   c. kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.

# BAB II

# FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

## Bagian Kesatu Umum

### Pasal 3

### Bangunan Gedung di Daerah ditetapkan berdasarkan:

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

## Bagian Kedua Fungsi Bangunan Gedung

### Paragraf 1

### Umum

### Pasal 4

(1) Fungsi Bangunan Gedung di Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a, merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
(2) Fungsi Bangunan Gedung di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. fungsi hunian;
    b. fungsi keagamaan;
    c. fungsi usaha;
    d. fungsi sosial dan budaya; dan
    e. fungsi prasarana.
(3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
(4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
(5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
(6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

### Paragraf 2

### Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

### Pasal 5

(1) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf

a, mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.

(2) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.

(3) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.

(4) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d, mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya.

(5) Fungsi prasarana sebagaimana dimaksud Pasal 4 ayat (2) huruf e, mempunyai fungsi sebaga pendukung Bangunan Gedung maupun sebagai bangunan yang berdiri sendiri sesuai dengan fungsinya.

(6) Ketentuan lebih lanjut mengenai fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) diatur dalam peraturan Bupati.

## Pasal 6

(1) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (3) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya.

(2) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

## Pasal 7

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

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

## Bagian Ketiga
## Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

## Pasal 8

(1) Bangunan Gedung di Daerah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 diklasifikasikan berdasarkan:
   a. tingkat kompleksitas;
   b. tingkat permanensi;
   c. tingkat risiko bahaya kebakaran;
   d. lokasi;
   e. ketinggian Bangunan Gedung;
   f. kepemilikan Bangunan Gedung; dan
   g. klas bangunan.

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

## Pasal 9

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

## Pasal 10

(1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat

(2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.

(2) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.

## GEDUNG

## Bagian Kesatu

## Umum

## Pasal 11

## Standar Teknis meliputi:

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

## Bagian Kedua

## Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung

## Paragraf 1

## Umum

## Pasal 12

**Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf a, meliputi ketentuan:**

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

## Paragraf 2
## Ketentuan Tata Bangunan

### Pasal 13

(1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf a, meliputi:
   a. arsitektur Bangunan Gedung; dan
   b. peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung.

(2) Pemenuhan terhadap ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

### Pasal 14

(1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. penampilan Bangunan Gedung;
   b. tata ruang dalam;
   c. keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
   d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.

(2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

(3) Penampilan Bangunan Gedung di kawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB.

(4) Pemerintah Daerah dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung untuk suatu kawasan setelah mempertimbangkan pendapat publik.

### Pasal 15

(1) Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.

(2) Pertimbangan fungsi ruang diwujudkan dalam efisiensi dan efektivitas tata ruang dalam.

(3) Pertimbangan arsitektur Bangunan Gedung diwujudkan dalam pemenuhan tata ruang dalam terhadap kaidah arsitektur Bangunan Gedung secara keseluruhan.

## Pasal 16

(1) Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf c, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.
(2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diwujudkan dalam pemenuhan ketentuan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia, serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar Bangunan Gedung.

## Pasal 17

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (1) huruf b.
(2) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. ketentuan peruntukan Bangunan Gedung; dan
    b. ketentuan intensitas Bangunan Gedung.
(3) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam KRK.
(4) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.
(5) Pemerintah Daerah harus menyediakan KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Masyarakat secara elektronik.

## Pasal 18

(1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf a, merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/ atau RTBL.
(2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

## Pasal 19

(1) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (2) huruf b, merupakan pemenuhan terhadap:
    a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
    b. jarak bebas Bangunan Gedung.
(2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan intensitas Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam RDTR dan/ atau RTBL.

## Pasal 20

(1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. koefisien Dasar Bangunan;
   b. koefisien Lantai Bangunan;
   c. ketinggian Bangunan Gedung;
   d. koefisien Daerah Hijau; dan
   e. koefisien Tapak Basemen.

(2) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung di Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan aspek:
   a. daya dukung lingkungan;
   b. keseimbangan lingkungan;
   c. keselamatan lingkungan;
   d. keserasian lingkungan; dan
   e. perkembangan kawasan.

(3) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL.

## Pasal 21

(1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b, meliputi:
   a. Garis Sempadan Bangunan;
   b. jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan
   c. jarak antar-Bangunan Gedung.

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

## Pasal 22

(1) RTBL merupakan pengaturan ketentuan tata bangunan sebagai tindak lanjut rencana tata ruangwilayah dan/atau RDTR wilayah perkotaan.

(2) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan panduan rancangan kawasan atau kota untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas Bangunan Gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.

(3) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian

rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

## Pasal 23

(1) RTBL sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22, disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/ atau Masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada kawasan yang bersangkutan.
(2) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada pola penataan bangunan dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau Pelestarian untuk kawasan:
    a. terbangun;
    b. yang dilindungi dan dilestarikan;
    c. baru yang potensial berkembang; dan/atau
    d. yang bersifat campuran.
(3) Dalam hal kawasan yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, RTBL dapat disusun dengan pendekatan revitalisasi kawasan.
(4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dan mempertimbangkan pendapat publik.
(5) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

## Pasal 24

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

## Paragraf 3
## Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung

## Pasal 25

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

## Pasal 26

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus

memenuhi ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.

(2) Ketentuan aspek keselamatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:

a. **kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan;**
b. **kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran; dan**
c. **kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir dan bahaya kelistrikan.**

## Pasal 27

(1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap beban muatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf a, meliputi ketentuan teknis mengenai:
   a. sistem struktur Bangunan Gedung;
   b. pembebanan pada struktur Bangunan Gedung;
   c. material struktur dan konstruksi; dan
   d. kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung.

(2) Struktur Bangunan Gedung harus direncanakan kuat, stabil, dan memenuhi ketentuan pelayanan dalam memikul beban selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi Bangunan Gedung, lokasi, keawetan, dan kemudahan pelaksanaan konstruksi.

(3) Ketentuan teknis mengenai standar sistem struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. struktur atas Bangunan Gedung; dan
   b. struktur bawah Bangunan Gedung.

(4) Ketentuan pembebanan pada struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, memperhitungkan kemampuan struktur dalam memikul beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur.

(5) Selain pengaruh beban sebagaimana dimaksud pada ayat (4), perencanaan struktur harus memperhitungkan pengaruh korosi, jamur, dan serangga perusak agar struktur dapat mencapai umur layanannya.

(6) Dalam perencanaan struktur Bangunan Gedung terhadap pengaruh gempa, struktur Bangunan Gedung harus diperhitungkan pengaruh gempa rencana sesuai dengan tingkat risiko gempa dan tingkat kinerja struktur.

(7) Ketentuan teknis mengenai material struktur dan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi konstruksi:
   a. beton;
   b. baja;
   c. kayu;
   d. bambu; dan
   e. dengan bahan dan teknologi khusus.

(8) Untuk memenuhi ketentuan kelaikan fungsi struktur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d, perencanaan

struktur harus dilakukan dengan perhitungan mekanika teknik.

## Pasal 28

(1) Setiap Bangunan Gedung di Daerah harus dilindungi dengan sistem proteksi bahaya kebakaran.
(2) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk melindungi Pengguna dan harta benda dari bahaya serta kerusakan fisik pada saat terjadi kebakaran.
(3) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat memberikan waktu kepada Pengguna dan/atau Pengunjung untuk menyelamatkan diri pada saat terjadi kebakaran.
(4) Sistem proteksi bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada Bangunan Gedung harus mempertimbangkan efisiensi waktu, mutu, dan biaya pada tahap Perawatan dan pemulihan setelah terjadi kebakaran.

## Pasal 29

(1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf b, meliputi ketentuan teknis mengenai:
   a. sistem proteksi pasif;
   b. sistem proteksi aktif; dan
   c. manajemen kebakaran.
(2) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. pengaturan komponen arsitektur dan struktur;
   b. akses dan pasokan air untuk pemadam kebakaran; dan
   c. sarana penyelamatan.
(3) Sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.
(4) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi sistem:
   a. pemadam kebakaran;
   b. deteksi, alarm kebakaran, dan sistem komunikasi;
   c. pengendalian asap kebakaran; dan
   d. pusat pengendali kebakaran.
(5) Sistem proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau jumlah dan kondisi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam Bangunan Gedung.
(6) Ketentuan teknis mengenai manajemen kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai, dan/atau dengan jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung tertentu.
(7) Penggunaan peralatan Bangunan Gedung harus memperhatikan risiko terhadap kebakaran.
(8) Dalam hal diperlukan penentuan sifat bahanBangunan Gedung

dan tingkat ketahanan api komponen struktur Bangunan Gedung, dilakukan pengujian api.

(9) Pengujian api sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan sesuai standar metode uji oleh lembaga uji yang terakreditasi.

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

## Pasal 30

(1) Ketentuan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung digunakan untuk perancangan, instalasi, dan Pemeliharaan sistem proteksi petir pada Bangunan Gedung.

(2) Sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk mengurangi risiko kerusakan Bangunan Gedung dan peralatan yang ada di dalamnya, serta melindungi keselamatan manusia yang berada di dalam dan/atau sekitar Bangunan Gedung dari sambaran petir.

(3) Sistem proteksi petir sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan:
   a. kemampuan perlindungan secara teknis;
   b. ketahanan mekanis; dan
   c. ketahanan terhadap korosi.

## Pasal 31

(1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya petir sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf c, meliputi ketentuan teknis mengenai:
   a. sistem proteksi petir eksternal; dan
   b. sistem proteksi petir internal.

(2) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir eksternal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. terminal udara;
   b. konduktor turun;
   c. pembumian; dan
   d. sistem pengawasan.

(3) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi petir internal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan proteksi peralatan elektronik terhadap efek dari arus petir.

## Pasal 32

(1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kelistrikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) huruf c, digunakan untuk perencanaan, pemasangan, pemeriksaan, dan Pemeliharaan instalasi listrik.

(2) Setiap Bangunan Gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik dan sumber daya listriknya, harus dijamin aman dan andal.

(3) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya

kelistrikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan teknis mengenai:
a. sumber listrik;
b. instalasi listrik;
c. panel listrik; dan
d. sistem pembumian.

## Pasal 33

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi harus memenuhi ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.
(2) Ketentuan aspek kesehatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
a. sistem penghawaan Bangunan Gedung;
b. sistem pencahayaan Bangunan Gedung;
c. sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung;
d. sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung; dan
e. penggunaan bahan Bangunan Gedung.

## Pasal 34

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi harus dilengkapi dengan sistem penghawaan.
(2) Sistem penghawaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menjamin terjadinya pergantian udara segar, menjaga kualitas udara sehat dalam ruangan dan dalam bangunan, serta menghilangkan kelembaban, bau, asap, panas, bakteri, partikel debu, dan polutan di udara sesuai kebutuhan.
(3) Ketentuan sistem penghawaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf a, meliputi ketentuan teknis mengenai ventilasi:
a. alami; dan
b. mekanis.
(4) Dalam hal ketentuan ventilasi alami sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dapat dipenuhi, harus disediakan ventilasi mekanis.
(5) Penerapan sistem ventilasi harus dilakukan dengan mempertimbangkan prinsip penghematan energi dalam Bangunan Gedung.

## Pasal 35

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pencahayaan.
(2) Sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar kegiatan pada Bangunan Gedung dapat dilaksanakan secara efektif, nyaman, dan hemat energi.
(3) Ketentuan sistem pencahayaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf b, meliputi ketentuan teknis mengenai sistem:
a. pencahayaan alami; dan

b. pencahayaan buatan.

(4) Ketentuan sistem pencahayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pencahayaan pada Bangunan Gedung.

(5) Sistem pencahayaan buatan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b, termasuk pencahayaan darurat.

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

## Pasal 36

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan air.

(2) Sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk:

a. mencukupi kebutuhan dasar Pengguna agar mendapatkan kehidupan yang sehat, bersih, dan produktif;

b. menjamin terselenggaranya pengelolaan air limbah pada Bangunan Gedung sesuai standar kesehatan berdasarkan ketentuan peraturan perundang- undangan; dan

c. mempertahankan kondisi hidrologi alami, dengan cara memaksimalkan pemanfaatan air hujan, infiltrasi air hujan, dan menyimpan sementara air hujan untuk menurunkan debit banjir melalui optimasi pemanfaatan elemen alam dan pemanfaatan elemen buatan.

(3) Ketentuan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf c, meliputi ketentuan teknis mengenai sistem:

a. penyediaan air minum;

b. pengelolaan air limbah; dan

c. pengelolaan air hujan pada Bangunan Gedung dan persilnya.

(4) Ketentuan sistem pengelolaan air sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan untuk perencanaan, pemasangan, dan Pemeliharaan sistem pengelolaan air pada Bangunan Gedung.

## Pasal 37

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, harus dilengkapi dengan sistem pengelolaan sampah.

(2) Sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan agar penanganan sampah tidak mengganggu kesehatan penghuni, Masyarakat, dan lingkungannya.

(3) Sistem pengelolaan sampah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan, pembangunan, pengoperasian dan Pemeliharaan, serta pemantauan dan evaluasi penanganan sampah.

(4) Ketentuan sistem pengelolaan sampah pada Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 ayat (2) huruf d, meliputi sampah:

a. rumah tangga;

b. sejenis rumah tangga; dan

c. spesifik.

## Pasal 38

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

## Pasal 39

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.
(2) Ketentuan kenyamanan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. kenyamanan ruang gerak dalam Bangunan Gedung;
   b. kenyamanan kondisi udara dalam ruang;
   c. kenyamanan pandangan dari dan ke dalam Bangunan Gedung; dan
   d. kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung.

## Pasal 40

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

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

## Pasal 41

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

## Pasal 42

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

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

(5) Ketentuan kenyamanan pandangan dari luar ke dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b mempertimbangkan:
   a. rancangan bukaan, tata ruang dalam dan luar bangunan, dan rancangan bentuk luar Bangunan Gedung; dan
   b. keberadaan Bangunan Gedung yang ada dan/atau yang akan ada di sekitarnya.

## Pasal 43

(1) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung bertujuan untuk mendukung kegiatan di dalam Bangunan Gedung dengan nyaman tanpa gangguan getaran dan kebisingan.

(2) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk perencanaan ruang di dalam Bangunan Gedung.

(3) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. kenyamanan terhadap tingkat getaran dalam Bangunan Gedung; dan
   b. kenyamanan terhadap tingkat kebisingan dalam Bangunan Gedung.

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

(5) Bangunan Gedung yang karena fungsi dan aktivitasnya mengakibatkan terjadinya kebisingan, harus menjaga agar tingkat kebisingan yang dihasilkan tidak menimbulkan gangguan pendengaran, kesehatan, dan kenyamanan bagi Pengguna dan/atau Pengunjung dalam melakukan kegiatan.

(6) Ketentuan kenyamanan terhadap tingkat getaran dan kebisingan dalam Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan jenis kegiatan, penggunaan peralatan, dan/ atau sumber getar dan kebisingan lainnya baik yang berada pada Bangunan Gedung maupun di luar Bangunan Gedung.

## Pasal 44

(1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, harus memenuhi ketentuan aspek kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25.
(2) Ketentuan kemudahan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
    a. kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung; dan
    b. kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung.

## Pasal 45

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

## Pasal 46

(1) Hubungan horizontal antarruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf a, berupa tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan pada Bangunan Gedung.
(2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    a. pintu;
    b. selasar;
    c. koridor;
    d. jalur pedestrian;
    e. jalur pemandu; dan/ atau
    f. jembatan penghubung antar ruang bangunan atau antar bangunan.
(3) Pemenuhan ketentuan kemudahan hubungan horizontal antar ruang atau antar bangunan sebagaimana dimaksud Pada ayat (1) harus memperhatikan:
    a. jumlah sarana;
    b. ukuran sarana;
    c. konstruksi sarana;
    d. jarak antarruang atau antar bangunan;
    e. fungsi Bangunan Gedung;
    f. luas Bangunan Gedung; dan
    g. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

## Pasal 47

(1) Setiap Bangunan Gedung bertingkat harus memenuhi ketentuan kemudahan hubungan vertikal antar lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (2) huruf b, berupa tersedianya sarana yang memadai untuk memudahkan hubungan vertikal antar lantai pada Bangunan Gedung.

(2) Sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. tangga;
   b. ram;
   c. lift;
   d. lift tangga;
   e. tangga berjalan atau eskalator; dan/atau
   f. lantai berjalan.

(3) Pemenuhan ketentuan kemudahan hubungan vertikal antar lantai harus memperhatikan:
   a. jenis, jumlah, ukuran, dan konstruksi sarana hubungan vertikal;
   b. fungsi dan luas Bangunan Gedung;
   c. jumlah Pengguna dan Pengunjung; dan
   d. keselamatan Pengguna dan Pengunjung.

## Pasal 48

(1) Setiap Bangunan Gedung harus memenuhi ketentuan kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (2) huruf b, berupa tersedianya prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung yang memadai.

(2) Kelengkapan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. ruang ibadah;
   b. ruang ganti;
   c. ruang laktasi;
   d. taman penitipan anak;
   e. toilet;
   f. bak cuci tangan;
   g. pancuran;
   h. *urinoar*;
   i. tempat sampah;
   j. fasilitas komunikasi dan informasi;
   k. ruang tunggu;
   l. perlengkapan dan peralatan kontrol;
   m. rambu dan marka;
   n. titik pertemuan;
   o. tempat parkir;
   p. sistem parkir otomatis; dan/ atau
   q. sistem kamera pengawas.

(3) Perancangan dan penyediaan prasarana dan sarana Pemanfaatan Bangunan Gedung umum harus memperhatikan:
   a. fungsi Bangunan Gedung;
   b. luas Bangunan Gedung; dan
   c. jumlah Pengguna dan Pengunjung.

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

## Pasal 49

(1) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c, dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung.

(2) Selain mengikuti standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan:
   a. lokasi penempatan Bangunan Gedung;
   b. arsitektur Bangunan Gedung;
   c. sarana keselamatan;
   d. struktur Bangunan Gedung; dan
   e. sanitasi dalam Bangunan Gedung.

(3) Bangunan Gedung di dalam tanah harus memenuhi ketentuan:
   a. RDTR dan/ atau RTBL;
   b. bukan untuk fungsi hunian;
   c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasarana umum yang berada di dalam tanah; dan
   d. keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

(4) Dalam hal Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung dibangun di luar tapak di dalam tanah selain mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibutuhkan persetujuan dari pihak terkait.

(5) Bangunan Gedung di dalam dan/atau di atas permukaan air harus memenuhi ketentuan:
   a. rencana tata ruang wilayah, RDTR dan/ atau RTBL;
   b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
   c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
   d. tidak menimbulkan pencemaran;
   e. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
   f. mendapatkan persetujuan dari pihak terkait.

(6) Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan:
   a. rencana tata ruang wilayah, RDTR dan/atauRTBL;
   b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana umum yang berada di atas, di bawahnya, dan/atau disekitarnya;
   c. tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap

lingkungannya; dan
d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

(7) Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan:
a. rencana tata ruang wilayah, RDTR, dan/atauRTBL;
b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;
c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam tanah;
d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

(8) PBG untuk Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), ayat (4), ayat (5), ayat (6), dan ayat (7) harus mendapat pertimbangan teknis TPA.

(9) Dalam hal belum terdapat rencana tata ruang wilayah, RDTR, dan/atau RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat

**(3) huruf a, ayat (5) huruf a, ayat (6) huruf a, dan ayat (7) huruf a, penetapan peruntukan lokasi harus memperoleh persetujuan Bupati atas pertimbangan TPA.**

## Pasal 50

(1) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf a ditetapkan bagi:
a. Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah;
b. Bangunan Gedung yang dibangun di atas dan/ atau di bawah prasarana dan/ atau sarana umum; dan
c. Bangunan Gedung yang dibangun di bawah dan / atau di atas permukaan air.

(2) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
a. lokasi peletakan Bangunan Gedung harus mempertimbangkan kondisi geologis dantopografis yangaman bagi Bangunan Gedung didalam tanah berdasarkan studi kelayakan;
b. berada pada Daerah yang memiliki kondisi struktur lapisan dan sifat deformasi tanah relatif stabil untuk menahan beban dan penurunan tanah akibat penggalian atau beban Bangunan Gedung; dan
c. berada pada daerah yang memiliki kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir yang relatif rendah.

(3) Dalam hal kondisi permukaan air tanah, tekanan rembesan air, dan potensi banjir sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c relatif tinggi, perlu dilakukan upaya antisipasi terhadap risiko kebocoran atau rembesan air ke dalam Bangunan Gedung.

(4) Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah harus sesuai ketentuan jenis fasilitas prasarana umum terpadu di bawah tanah yang harus diperhatikan dan/atau diintegrasikan saat membangun Bangunan Gedung di bawah tanah.

(5) Penempatan Bangunan Gedung di dalam tanah yang direkomendasikan layak dan aman sebagai tempat manusia melakukan kegiatan, berada pada kedalaman antara 0 m (nol meter) sampai dengan -30 m (minus tiga puluh meter) di bawah permukaan tanah.

(6) Dalam hal Bangunan Gedung yang dibangun di dalam tanah digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar, bahan peledak, dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak, maka harus memenuhi ketentuan:
   a. lokasi Bangunan Gedung terletak di luar lingkungan perumahan atau berjarak tertentu dari jalan umum, jalan kereta api, dan Bangunan Gedung lain di sekitarnya sesuai persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah;
   b. Bangunan Gedung yang didirikan harus terletak pada jarak tertentu dari batas persil atau Bangunan Gedung lainnya dalam persil sesuai persetujuan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah; dan
   c. harus dapat menjamin keamanan keselamatan serta kesehatan Pengguna dan lingkungannya.

(7) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
   a. penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tidak mengganggu fungsi dan kinerja prasarana dan sarana umum yang berada di atas dan/atau di bawahnya;
   b. penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian Bangunan Gedung tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan/atau
   c. lokasi penempatan Bangunan Gedung tidak mengganggu kelancaran arus lalu lintas kendaraan, orang, maupun barang.

(8) Ketentuan lokasi penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi:
   a. lokasi peletakan Bangunan Gedung yang dekat dengan mata air harus melindungi keberadaan mata air tersebut, titik lokasinya, kapasitas pasokan air dan kontinuitas pasokannya, kualitas atau baku mutu airnya, maupun biota yang hidup di dalamnya;
   b. posisi dan/atau jarak penempatan Bangunan Gedung dan/atau bagian bangunan yang berhubungan langsung dengan air, harus menjamin tidak mengganggu keseimbangan lingkungan dan fungsi lindung kawasan dan/atau menimbulkan perubahan atau arus air yang dapat merusak lingkungan; dan/atau
   c. Bangunan Gedung tidak boleh mengganggu kegiatan transportasi air.

(9) Ketentuan lokasi Penempatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c, meliputi:
   a. Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan peledak dan bahan lain yang sifatnya mudah meledak; dan
   b. Bangunan Gedung bukan digunakan untuk menyimpan atau memproduksi bahan radioaktif, racun, bahan mudah terbakar atau bahan lain yang berbahaya.

## Pasal 51

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

(2) Perancangan penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, mempertimbangkan kaidah estetika Bangunan Gedung, bentuk, karakteristik arsitektur Bangunan Gedung, dan lingkungan prasarana atau sarana umum yang berada di sekitarnya serta tidak membahayakan Masyarakat sekitarnya.

(3) Perancangan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b mempertimbangkan prinsip umum rancangan tata ruang dalam untuk Bangunan Gedung di atas dan atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum.

(4) Prinsip umum rancangan tata ruang dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
   a. kejelasan, kemudahan aksesibilitas dan orientasi, penciptaan hubungan visual antarruang, dan penciptaan suasana di dalam Bangunan Gedung yang dapat memberikan kesan yang nyaman, terbuka atau lapang, atau luas dan aman;
   b. penerapan pola tata ruang dalam yang menggunakan prinsip sistem jalur, aktivitas di simpul, dan tetenger;
   c. penerapan pola rancangan yang memperhatikan penggunaan warna, pola garis dan tekstur; dan
   d. penyediaan ruang atau akses khusus yang menghubungkan dengan ruang luar atau terbuka secara langsung dengan permukaan tanah.

(5) Ketentuan keseimbangan, keserasian, serta keselarasan Bangunan Gedung dan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, meliputi:
   a. perencanaan bentuk, penampilan, material maupun warna harus dirancang memenuhi kaidah keindahan dan keserasian lingkunganyang telah ada dan/atau yang direncanakansesuai dengan fungsinya; dan
   b. perencanaan Bangunan Gedung harus mempertahankan potensi unsur alami yang ada dalam tapak secara optimal dan mempertimbangkan keserasian Bangunan Gedung dengan potensi arsitektural lanskap yang ada.

## Pasal 52

(1) Setiap Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum harus dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan yang digunakan sebagai sarana keselamatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 50 ayat (2) huruf c, dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa, dan banjir.

(2) Fasilitas dan peralatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

meliputi:

a. jalur penyelamatan dan pintu darurat;
b. tangga darurat dan/ atau elevator darurat;
c. ruang kompartemen;
d. lampu dan tanda darurat;
e. sistem deteksi, alarm, dan komunikasi darurat;
f. sumber listrik darurat;
g. ruang pusat pengendali keadaan darurat;
h. sistem pengendalian asap;
i. perlengkapan alat pemadam api; dan
j. penggunaan konstruksi bangunan yang tahan api, tahan gempa, dan/ atau kedap air.

## Pasal 53

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

## Pasal 54

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

## Paragraf 5

Ketentuan Desain *Prototipe*/Purwarupa

## Pasal 55

(1) Desain *Prototipe*/purwarupa dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.

(2) Pemerintah Daerah atau Masyarakat dapat menyusun desain *Prototip*e/purwarupa.
(3) Dalam menyusun desain *Prototipe*/purwarupa sebagaimana dimaksud ayat (2), Pemerintah Daerah, atau Masyarakat harus berdasarkan pada:
   a. pemenuhan Standar Teknis;
   b. pemenuhan ketentuan pokok tahan gempa;
   c. pertimbangan kondisi geologis dan geografis;
   d. pertimbangan ketersediaan bahan bangunan;
   e. pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan; dan
   f. pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.
(4) Desain *Prototipe*/purwarupa yang disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan kepada Menteri untuk ditetapkan.
(5) Desain *Prototipe/*purwarupa yang telah ditetapkan oleh Menteri sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dicantumkan di dalam SIMBG.
(6) Dalam penggunaan desain *Prototipe*/purwarupa sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemilik dapat melakukan penyesuaian sepanjang tetap memperhatikan ketentuan persyaratan pokok tahan gempa.
(7) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

## Bagian Ketiga

## Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

### Paragraf 1

### Umum

### Pasal 56

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

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

## Paragraf 2
## Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

## Pasal 57

(1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf a, dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
(2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi Bangunan Gedung yang siap dimanfaatkan.
(3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas tahap:
   a. persiapan pekerjaan;
   b. pelaksanaan pekerjaan;
   c. pengujian; dan
   d. penyerahan.
(4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berdasarkan kontrak kerja konstruksi.
(5) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi menyusun dokumen pelaksanaan konstruksi sebagai dokumentasi seluruh tahapan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
(6) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan setelah seluruh dokumen dalam tahap persiapan pekerjaan disetujui oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
(7) Tahap pelaksanaan pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas pekerjaan:
   a. struktur bawah;
   b. basemen;
   c. struktur atas;
   d. arsitektur; dan
   e. mekanikal, elektrikal, dan perpipaan.
(8) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi melakukan pengawasan pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
(9) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus melakukan pemberitahuan pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
(10) Pemberitahuan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dilakukan di awal dan di akhir pelaksanaan setiap tahapan pekerjaan.
(11) Penyedia jasa pelaksanaan konstruksi tidak dapat melanjutkan pekerjaan pada tahap selanjutnya sebelum Pemerintah Daerah melakukan inspeksi dan menyatakan dapat dilanjutkan.
(12) Tahap pengujian sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c, dilakukan setelah pekerjaan mekanikal, elektrikal, dan perpipaan dinyatakan selesai dikerjakan.
(13) Pernyataan selesai dikerjakan sebagaimana dimaksud pada ayat (12) diberikan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
(14) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian pada tahap pengujian,

penyedia jasa pelaksanaan konstruksi bertanggung jawab melakukan penyesuaian hingga dinyatakan sesuai oleh Pemerintah Daerah.

(15) Tahap penyerahan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d, dilakukan setelah penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.

## Paragraf 3
## Kegiatan Pengawasan Konstruksi

## Pasal 58

(1) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 huruf b, dilakukan oleh:
   a. penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk pengawasan konstruksi; dan
   b. penyedia jasa perencanaan konstruksi untuk pengawasan berkala.

(2) Kegiatan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. pengendalian waktu;
   b. pengendalian biaya;
   c. pengendalian pencapaian sasaran fisik; dan
   d. tertib administrasi Bangunan Gedung.

(3) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. pengawasan persiapan konstruksi;
   b. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama pekerjaan konstruksi; dan
   c. pengawasan tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi.

(4) Pengawasan konstruksi yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputipengawasan:
   a. pada tahap perencanaan;
   b. persiapan konstruksi;
   c. tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama pekerjaan konstruksi; dan
   d. tahap Pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir pekerjaan konstruksi.

(5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi membuat laporan pengawasan konstruksi pada setiap tahapan pelaksanaan konstruksi.

(6) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen PBG.

(7) Dalam hal Bangunan Gedung terbangun atau pelaksanaannya menggunakan lebih dari 1 (satu) penyedia jasa pengawasan

konstruksi, maka surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dikeluarkan oleh Pengkaji Teknis berdasarkan hasil pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dari setiap penyedia jasa pengawasan konstruksi sesuai dengan lingkup pekerjaannya.

## Paragraf 4
## Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi

## Pasal 59

(1) Setiap pengguna jasa dan penyedia jasa dalam penyelenggaraan jasa konstruksi harus menerapkan SMKK.
(2) Penyedia jasa yang harus menerapkan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan penyedia jasa yang memberikan layanan:
    a. konsultansi manajemen penyelenggaraan konstruksi;
    b. konsultansi konstruksi pengawasan; dan
    c. pekerjaan konstruksi.
(3) SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.
(4) Standar keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus memperhatikan keselamatan:
    a. keteknikan konstruksi;
    b. dan kesehatan kerja;
    c. publik; dan
    d. lingkungan.
(5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus melakukan:
    a. identifikasi bahaya;
    b. penilaian risiko dan pengendalian risiko atau peluang pekerjaan konstruksi; dan
    c. sasaran dan program keselamatan konstruksi, yang dibuat berdasarkan tahapan pekerjaan.
(6) Ketentuan mengenai SMKK dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

# Bagian Keempat
# Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

## Paragraf 1
## Umum

## Pasal 60

(1) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau

Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya.

(2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, melalui kegiatan yang meliputi:
   a. penyusunan rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
   b. pelaksanaan sosialisasi, promosi, dan edukasi kepada Pengguna dan/atau Pengunjung Bangunan Gedung;
   c. pelaksanaan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung, serta pemeriksaan berkala;
   d. pengelolaan rangkaian kegiatan Pemanfaatan, termasuk pengawasan dan evaluasi; dan
   e. penyusunan laporan kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala.

(3) Keluaran pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung terdiri atas:
   a. dokumen rencana Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung serta pemeriksaan berkala beserta laporannya secara periodik;
   b. panduan praktis Penggunaan bagi Pemilik dan Pengguna; dan
   c. dokumentasi seluruh tahap pemanfaatan.

## Pasal 61

(1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf c, harus memenuhi standar Bangunan Gedung.

(2) Standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
   b. pemeriksaan berkala.

## Paragraf 2
## Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

## Pasal 62

(1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung bertujuan agar Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya tetap laik fungsi.

(2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung.

(3) Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menunjuk Penyedia Jasa Konstruksi untuk melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

(4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung meliputi:

a. Prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

(5) Lingkup Pemeliharaan dan Perawatan meliputi komponen:
a. arsitektural;
b. struktural;
c. mekanikal;
d. elektrikal;
e. tata ruang luar; dan
f. tata gerha.

(6) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
a. umur bangunan;
b. penyusutan;
c. kerusakan bangunan; dan/atau
d. peningkatan komponen bangunan.

## Pasal 63

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 64

(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 65

(1) Rehabilitasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (5) huruf a, dilakukan dalam rangka memperbaiki Bangunan Gedung yang telah rusak sebagian tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung.

(2) Dalam kegiatan rehabilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur maupun struktur Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula, sedangkan komponen utilitas dapat berubah.

## Pasal 66

(1) Renovasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (5) huruf b, dilakukan dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat dengan mengubah atau tanpa mengubah fungsi Bangunan Gedung, baik arsitektur, struktur, maupun utilitas bangunannya.

(2) Dalam kegiatan renovasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), komponen arsitektur, komponen struktur, komponen mekanikal, komponen elektrikal, dan komponen pemipaan Bangunan Gedung tetap dipertahankan seperti semula.

## Pasal 67

Restorasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (5) huruf c, dalam rangka memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan untuk fungsi tertentu yang dapat tetap atau berubah dengan tetap mempertahankan arsitektur bangunannya sedangkan struktur dan utilitas bangunannya dapat berubah.

## Paragraf 3
## Pemeriksaan Berkala

## Pasal 68

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

# Bagian Kelima
# Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

## Paragraf 1
## Umum

## Pasal 69

**Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf d, terdiri atas:**

a. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
b. peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
c. pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;

d. pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.

## Paragraf 2
## Peninjauan Pembongkaran

## Pasal 70

(1) Ketentuan perunjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf b, meliputi:
   a. peninjauan Bangunan Gedung;
   b. peninjauan struktur Bangunan Gedung; dan
   c. peninjauan nonstruktur Bangunan Gedung.
(2) Pemenuhan terhadap ketentuan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk mewujudkan pelaksanaan Pembongkaran yang mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
(3) Peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dalam rangka penyusunan RTB.

## Paragraf 3

## Pelaksanaan Pembongkaran

## Pasal 71

(1) Sebelum memulai pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) huruf c, Pemilik harus berkoordinasi dengan instansi terkait untuk menjaga atau menghentikan jaringan publik yang terhubung dengan Bangunan Gedung.
(2) Selama pelaksanaan Pembongkaran, jaringan publik dapat tetap terhubung agar menjaga keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan meliputi:
   a. jaringan air bersih sementara;
   b. jaringan telekomunikasi;
   c. jaringan listrik sementara; dan
   d. jaringan pipa gas.
(3) Selama pelaksanaan Pembongkaran, fasilitas publik dapat tetap beroperasi untuk keberlanjutan pelayanan publik dengan tetap memperhatikan keselamatan dan kesehatan.
(4) Dalam pelaksanaan Pembongkaran, penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran harus menyiapkan metode pelaksanaan Pembongkaran yang terdiri atas:
   a. tata cara atau prosedur;
   b. peralatan Pembongkaran;
   c. peralatan pengamanan selama proses Pembongkaran;

d. Profesi Ahli yang kompeten; dan
e. rambu penunjuk arah, larangan, dan peringatan dengan mengutamakan perlindungan Masyarakat, khususnya pejalan kaki, kendaraan, dan prasarana atau sarana umum di sekitarnya.

(5) Metode pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dipilih berdasarkan kondisi lapangan, klasifikasi Bangunan Gedung, sistem struktur Bangunan Gedung, serta ketersediaan peralatan Pembongkaran dan Profesi Ahli yang kompeten.

(6) Peralatan Pembongkaran sebagairnana dimaksud pada ayat (4) huruf b, dan huruf c harus direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran sesuai dengan keteutuan peraturan perundang-undangan.

(7) Dalam pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung harus mengikuti RTB dengan mempertimbangkan keamanan keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.

(8) Pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan Pembongkaran yang memiliki kemampuan sesuai dengan kualifikasinya berdasarkan kontrak pelaksanaan Pembongkaran.

(9) Dalam hal terjadi kondisi yang dapat membahayakan pekerja, seluruh aktivitas harus dihentikan hingga seluruh kondisi tersebut diperbaiki.

## Paragraf 4

## Pengawasan Pembongkaran

## Pasal 72

(1) Pelaksanaan Pembongkaran harus dilakukan pengawasan untuk menjamin tercapainya pekerjaan Pembongkaran dan memastikan pekerjaan Pembongkaran dilaksanakan dengan mengikuti persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan.

(2) Kegiatan pengawasan Pembongkaran dilakukan mengikuti RTB yang ditetapkan oleh penyedia jasa perencanaan Pembongkaran.

(3) Kegiatan pengawasan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
a. pengendalian waktu;
b. pengendalian biaya;
c. pengendalian pencapaian sasaran Pembongkaran; dan
d. tertib administrasi Bangunan Gedung.

(4) Pengawasan Pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Pemerintah Daerah.

(5) Penyedia jasa pengawasan Pembongkaran dapat berupa penyedia jasa manajemen konstruksi, atau penyedia jasa pengawasan konstruksi yang memiliki kemampuan dalam bidang Pembongkaran Bangunan Gedung sesuai dengan kualifikasinya.

(6) Penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas:
a. pengendalian pada tahap perencanaan Pembongkaran;

b. pengawasan persiapan Pembongkaran; dan
c. pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.

(7) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) bertugas:
a. pengawasan persiapan Pembongkaran; dan
b. pengawasan tahap pelaksanaan Pembongkaran sampai dengan serah terima pekerjaan Pembongkaran.

(8) Penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus memiliki:
a. Tenaga ahli yang kompeten dalam pengawasan Pembongkaran;
b. memiliki metode pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
c. memiliki peralatan yang diperlukan untuk melakukan pengawasan Pembongkaran.

(9) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

(10) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh Penilik.

## Paragraf 5

## Pasca Pembongkaran

## Pasal 73

(1) Pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 huruf e, meliputi:
a. pengelolaan limbah material;
b. pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya; dan
c. upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.

(2) Pengelolaan limbah material sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
a. material yang dapat digunakan kembali;
b. material yang dapat didaur ulang; dan/atau
c. material yang dapat dibuang.

(3) Pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan:
a. pemilahan dan pemisahan limbah pada lahan Pembongkaran sebelum dibuang ke tempat pembuangan akhir; dan
b. Pemilahan, pemisahan, pembuangan, dan pengendalian limbah harus direncanakan dan dituangkan dalam RTB.

(4) Penampungan limbah tidak dapat dilakukan dalam Bangunan Gedung dan harus disediakan tempat di dalam persil Bangunan Gedung.

(5) Sistem pembuangan dan pengendalian limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b terdiri atas:
a. metode penanganan limbah;
b. rute pergerakan limbah pada setiap lantai hingga meninggalkan

lapangan;
c. transportasi pembuangan; dan
d. waktu dan frekuensi pembuangan.

(6) Pembuangan dan pengendalian limbah sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

(7) Upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dilakukan dengan mempertimbangkan:
a. tapak lapangan yang rata dan tidak ada limbah di dalamnya serta drainase yang memadai;
b. akses Masyarakat umum ke dalam tapak harus ditutup bila tapak tidak segera dibangun;
c. bagian tapak yang memiliki perbedaan elevasi dan menyebabkan potensi longsor, harus diberi bangunan pengaman; dan
d. permukaan tapak harus diberi penutup dalam hal tapak berada di daerah lereng atau memiliki kemiringan tinggi.

## Pasal 74

Ketentuan mengenai standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang-undangan.

## Bagian Keenam

## Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya yang Dilestarikan

## Pasal 75

Standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf e, terdiri atas:
a. penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
b. pemberian kompensasi; dan
c. insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan.

## Pasal 76

Standar teknis BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf a, meliputi ketentuan:
a. tata bangunan;
b. Pelestarian; dan
c. keandalan BGCB.

## Pasal 77

(1) Pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 huruf b dan huruf c, diselenggarakan untuk tujuan mendorong upaya pelestarian oleh Pemilik, Pengguna, dan Pengelola BGCB yang dilestarikan.

(2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau pengelola BGCB yang melaksanakan pelindungan dan/atau pengembangan BGCB yang dilestarikan.

(3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau pengelola BGCB yang melaksanakan pelindungan, pengembangan, dan/atau pemanfaatan BGCB yang dilestarikan.

(4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan pelindungan BGCB yang dilestarikan.

## Pasal 78

Ketentuan lebih lanjut mengenai standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76 dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.

## Bagian Ketujuh

## Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau

### Paragraf 1

### Umum

## Pasal 79

(1) Standar Teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.

(2) Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
   a. wajib; atau
   b. disarankan.

(3) Bangunan Gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
   a. Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 m2 (lima puluh ribu

meter persegi);
b. Bangunan Gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh), dan 8 (delapan) di atas 4 (empat) lantai dengan luas lantai paling sedikit 5.000 m2 (lima ribu meter persegi);
c. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 m2 (dua puluh ribu meter persegi); dan
d. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 m2 (sepuluh ribu meter persegi).

(4) Bangunan Gedung dengan kategori disarankan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

## Pasal 80

Prinsip BGH meliputi:

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

## Pasal 81

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

## Paragraf 2
## Standar Bangunan Gedung Hijau untuk Bangunan Gedung yang Sudah Ada

### Pasal 82

(1) Penyelenggaraan BGH pada Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis serta pelaksanaan konstruksi BGH dilakukan dengan mengikuti:
   a. prinsip adaptasi; dan
   b. penerapan adaptasi.

(2) Ketentuan lebih lanjut mengenai prinsip adaptasi dan penerapan adaptasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

## Paragraf 3
## Hunian Hijau Masyarakat

### Pasal 83

(1) Kumpulan rumah tinggal dapat menyelenggarakan BGH melalui mekanisme H2M.

(2) H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diselenggarakan secara kolektif atas inisiatif Masyarakat.

### Pasal 84

(1) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (2) dilakukan oleh Masyarakat dengan bantuan pendampingan dari Pemerintah Daerah dengan memenuhi indikator kinerja.

(2) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. penyusunan dokumen rencana kerja H2M;
   b. pelaksanaan konstruksi;
   c. pemanfaatan; dan
   d. Pembongkaran.

(3) Penyelenggaraan H2M dituangkan dalam dokumen penyusunan dokumen rencana kerja H2M pada awal kegiatan sebagai bagian dari rencana aksi implementasi BGH di Daerah.

(4) Indikator kinerja H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
   a. pengurangan konsumsi energi rata-rata 25% (dua puluh lima persen);
   b. pengurangan konsumsi air rata-rata 10% (sepuluh persen);
   c. pengelolaan sampah secara mandiri;
   d. penggunaan material bangunan lokal dan ramah lingkungan;

dan

e. optimasi fungsi ruang terbuka hijau pekarangan.

(5) indikator kinerja H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan metode dan teknologi yang mengutamakan kelaikan fungsi, keterjangkauan dan kinerja terukur.

## Paragraf 4
## Sertifikasi Bangunan Gedung Hijau

## Pasal 85

(1) Sertifikasi BGH diberikan untuk tertib pembangunan dan mendorong Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang memiliki kinerja terukur secara signifikan, efisien, aman, sehat, mudah, nyaman, ramah lingkungan, hemat energi dan air, dan sumber daya lainnya.

(2) Sertifikat BGH diberikan berdasarkan kinerja BGH sesuai dengan peringkat:
   a. BGH pratama;
   b. BGH madya; dan
   c. BGH utama.

(3) Pemilik atau Pengelola menyerahkan dokumen keluaran pada setiap tahap penyelenggaraan BGH kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan kriteria peringkat BGH.

(4) Sertifikat BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat berupa sertifikat perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, atau pemanfaatan.

## Paragraf 5
## Penilaian Kinerja dan Insentif Bangunan Gedung Hijau

## Pasal 86

(1) Penilaian kinerja BGH pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) huruf b, meliputi kesesuaian pengelolaan tapak, efisiensi penggunaan energi, efisiensi penggunaan air, kualitas udara dalam ruang, penggunaan material ramah lingkungan, pengelolaan limbah, dan pengelolaan sampah.

(2) Penilaian kinerja BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) huruf c, meliputi ketentuan pada tahap perencanaan teknis terhadap Bangunan Gedung yang telah dibangun.

(3) Penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) huruf d, meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan Pemeliharaan kinerja BGH pada masa pemanfaatan.

(4) Pemeliharaan kinerja BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada masa pemanfaatan dilakukan dengan membandingkan kinerja BGH pada tahap pemanfaatan dengan penetapan kinerja pelaksanaan konstruksi.
(5) Dalam hal Bangunan Gedung yang sudah ada yang belum pernah memiliki sertifikat BGH pada tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi BGH, penilaian kinerja BGH pada tahap pemanfaatan sebagaimana dimaksud ayat (4) meliputi penyusunan SOP pemanfaatan BGH, pelaksanaan SOP pemanfaatan BGH, dan kinerja BGH yang sudah ada pada masa pemanfaatan.
(6) Penilaian kinerja ditetapkan berdasarkan ketentuan tentang pemenuhan Standar Teknis BGH.

## Pasal 87

(1) Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
(2) Pemberian insentif dilakukan untuk mendorong penyelenggaraan BGH oleh Pemilik dan/atau Pengelola Bangunan Gedung.
(3) Pemberian insentif dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau Pengelola BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
   a. keringanan retribusi PBG dan keringanan jasa pelayanan;
   b. kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan;
   c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa Tenaga Ahli BGH yang bersifat percontohan;
   d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
   e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi.
(4) Pemberian insentif dapat diberikan kepada Masyarakat atau komunitas yang memiliki komitmen dalam pelaksanaan H2M berupa:
   a. keringanan retribusi PBG;
   b. dukungan sarana, prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan;
   c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau pendampingan yang dilakukan oleh 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 diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

## Pasal 88

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf f diatur dalam Peraturan Bupati.

## Bagian Kedelapan
## Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara

### Paragraf 1

### Umum

### Pasal 89

(1) Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 huruf g meliputi tahap:
   a. pembangunan;
   b. pemanfaatan;
   c. Pelestarian; dan
   d. Pembongkaran.

(2) Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
   a. perencanaan teknis;
   b. pelaksanaan konstruksi fisik; dan
   c. pengawasan teknis.

(3) Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diawali dengan kegiatan persiapan dan diakhiri dengan kegiatan pascakonstruksi.

(4) Dalam Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), pengguna anggaran membentuk organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan.

(5) Pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) berkewajiban mengikuti ketentuan organisasi dan tata laksana pembangunan BGN.Setiap pembangunan BGN harus mendapat bantuan teknis dari tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga dan/atau organisasi perangkat Daerah dalam pembangunan BGN.

(6) Pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh tenaga pengelola teknis yang bersertifikat.

(7) Tenaga pengelola teknis bertugas membantu dalam pengelolaan kegiatan pembangunan BGN di bidang teknis administratif.

(8) Ketentuan proses Penyelenggaraan BGN mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

(9) BGN dengan luas di atas 5.000 m2 (lima ribu meter persegi) wajib menerapkan prinsip-prinsip BGH.

(10) Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (9), setiap tahap Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.

## Pasal 90

(1) Standar Teknis BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 ayat (11) pada kegiatan persiapan terdiri atas penyusunan:
   a. rencana kebutuhan;
   b. rencana pendanaan; dan
   c. rencana penyediaan dana.

(2) Standar Teknis BGN pada tahap perencanaan teknis terdiri atas:
   a. perencanaan teknis baru;
   b. perencanaan teknis dengan desain berulang;
   c. perencanaan teknis dengan desain *Prototipe*/purwarupa; atau
   d. perencanaan teknis dengan sayembara.

(3) Standar teknis BGN pada tahap pelaksanaan konstruksi berupa kegiatan:
   a. pembangunan baru;
   b. perluasan;
   c. lanjutan pembangunan Bangunan Gedung yang belum selesai;
   d. pembangunan dalam rangka Perawatan termasuk perbaikan sebagian atau seluruh Bangunan Gedung; dan/ atau
   e. pembangunan BGN terintegrasi.

(4) Standar Teknis BGN pada tahap pengawasan konstruksi meliputi kegiatan:
   a. manajemen konstruksi; atau
   b. pengawasan konstruksi.

(5) Standar Teknis BGN pada tahap pasca konstruksi meliputi:
   a. penetapan status BGN sebagai barang milik daerah;
   b. pendaftaran BGN; dan
   c. penyiapan dokumen SLF.

(6) Standar Teknis BGN pada tahap Pemanfaatan meliputi:
   a. pengelolaan BGN;
   b. Pemeliharaan dan Perawatan BGN; dan
   c. pemeriksaan berkala BGN.

(7) Standar Teknis BGN pada tahap pelestarian mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan.

(8) Standar Teknis BGN pada tahap Pembongkaran meliputi:
   a. peninjauan Pembongkaran;
   b. pelaksanaan Pembongkaran;
   c. pengawasan Pembongkaran;
   d. pasca Pembongkaran; dan
   e. penghapusan aset barang milik Daerah.

## Pasal 91

Penyelenggara Pembangunan BGN terdiri atas:

a. pengguna anggaran; dan
b. Penyedia Jasa Konstruksi.

## Pasal 92

(1) Pendanaan Penyelenggaraan BGN harus dituangkan dalam daftar

isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran.

(2) Pendanaan Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. komponen biaya pembangunan BGN;
   b. biaya standar dan biaya nonstandar;
   c. standar harga satuan tertinggi;
   d. biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan; dan
   e. biaya pembangunan dalam rangka Perawatan.

(3) Daftar isian pelaksanaan anggaran atau dokumen pelaksanaan anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
   a. perencanaan teknis;
   b. pelaksanaan konstruksi fisik;
   c. manajemen konstruksi atau pengawasan konstruksi; dan
   d. pengelolaan kegiatan.

## Paragraf 2

## Ketentuan Klasifikasi, Standar Luas, dan Standar Jumlah Lantai Bangunan Gedung Negara

### Pasal 93

(1) Dalam pembangunan BGN harus memenuhi klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai.

(2) BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikelompokkan menjadi:
   a. Bangunan Gedung kantor;
   b. rumah negara; dan
   c. BGN lainnya.

(3) BGN lainnya sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c terdiri atas:
   a. Bangunan Gedung pendidikan;
   b. Bangunan Gedung pendidikan dan pelatihan;
   c. Bangunan Gedung pelayanan kesehatan;
   d. Bangunan Gedung parkir;
   e. Bangunan Gedung perdagangan; dan
   f. Bangunan Gedung peribadatan.

### Pasal 94

Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 89 diatur dalam Peraturan Bupati.

## Bagian Kesembilan

## Bangunan Gedung Prasarana

### Pasal 95

(1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Prasarana yang meliputi :
   a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman;
   b. konstruksi penanda masuk lokasi;
   c. konstruksi perkerasan;
   d. konstruksi penghubung;
   e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah;
   f. konstruksi menara;
   g. konstruksi monumen;
   h. konstruksi instalasi/gardu; dan
   i. konstruksi reklame/papan nama.

(2) Bangunan Gedung Prasarana sebagaimana dimasud pada ayat (1) wajib mengikuti standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini.

(3) Bangunan Gedung Prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memiliki PBG.

(4) PBG Bangunan Gedung prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diterbitkan atas dasar permohonan yang diajukan oleh pemohon dengan menyertakan rekomendasi dari instansi terkait bila diperlukan.

(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan Bangunan Gedung Prasarana diatur dalam Peraturan Bupati.

## Bagian Kesepuluh Ketentuan Dokumen

### Paragraf 1
### Umum

### Pasal 96

(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, danBangunan Gedung Prasarana, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB, atau Bangunan Gedung Prasarana.

## Paragraf 2
## Dokumen Tahap Perencanaan Teknis Bangunan Gedung

## Pasal 97

(1) Penyedia jasa perencanaan harus membuat dokumen:
   a. rencana teknis; dan
   b. perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi.

(2) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. dokumen rencana arsitektur;
   b. dokumen rencana struktur;
   c. dokumen rencana utilitas; dan
   d. spesifikasi teknis Bangunan Gedung.

(3) Dokumen rencana arsitektur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, berisi:
   a. data penyedia jasa perencana arsitektur;
   b. konsep rancangan;
   c. gambar rancangan tapak;
   d. gambar denah;
   e. gambar tampak Bangunan Gedung;
   f. gambar potongan Bangunan Gedung;
   g. gambar rencana tata ruang dalam;
   h. gambar rencana tata ruang luar; dan
   i. detail utama dan/atau tipikal.

(4) Dokumen rencana struktur sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, berisi:
   a. gambar rencana struktur bawah termasuk detailnya;
   b. gambar rencana struktur atas dan detailnya;
   c. gambar rencana basemen dan detailnya; dan
   d. perhitungan rencana struktur dilengkapi dengan data penyelidikan tanah untuk Bangunan Gedung lebih dari 2 (dua) lantai.

(5) Dokumen rencana utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, berisi:
   a. perhitungan kebutuhan air bersih, listrik, penampungan dan pengolahan air limbah, pengelolaan sampah, beban kelola air hujan, serta kelengkapan prasarana dan sarana pada Bangunan Gedung;
   b. perhitungan tingkat kebisingan dan getaran;
   c. gambar sistem proteksi kebakaran sesuai dengan tingkat risiko kebakaran;
   d. gambar sistem penghawaan atau ventilasi alami dan/ atau buatan;
   e. gambar sistem transportasi vertikal;
   f. gambar sistem transportasi horizontal;
   g. gambar sistem informasi dan komunikasi internal dan eksternal;
   h. gambar sistem proteksi petir;
   i. gambar jaringan listrik yang terdiri dari gambar sumber, jaringan, dan pencahayaan; dan

j. gambar sistem sanitasi yang terdiri dari sistem air bersih, air limbah, dan air hujan.

(6) Dokumen spesifikasi teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, berisi jenis, tipe, dan karakteristik material atau bahan yang digunakan secara lebih detail dan menyeluruh untuk komponen arsitektural, struktural, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan.

(7) Dokumen perkiraan biaya pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, mencakup laporan uraian perhitungan biaya berdasarkan perhitungan volume masing-masing elemen arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan dengan mempertimbangkan harga satuan Bangunan Gedung.

## Paragraf 3

## Dokumen Tahap Pelaksanaan Konstruksi Bangunan Gedung

## Pasal 98

(1) Dokumen pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) huruf b, merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi.

(2) Dalam tahap persiapan pekerjaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf a, dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi untuk menyusun:
a. laporan peninjauan kondisi lapangan;
b. rencana pelaksanaan konstruksi;
c. standar manajemen mutu; dan
d. pedoman SMKK.

(3) Penyusunan laporan peninjauan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dilakukan untuk memeriksa kesesuaian antara kondisi lapangan dengan rencana teknis yang telah disetujui.

(4) Dalam hal laporan peninjauan kondisi lapangan menyatakan rencana teknis tidak dapat dilakukan, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaporkan kepada penyedia jasa perencanaan untuk mendapatkan penyesuaian dengan kondisi lapangan.

(5) Penyusunan rencana pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksudpada ayat (2) huruf b, dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan dapat melibatkan pemangku kepentingan pelaksanaan konstruksi.

(6) Rencana pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus disampaikan oleh Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Daerah sebagai penyampaian informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi.

(7) Dalam hal rencana pelaksanaan konstruksi mengalami perubahan, Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi harus menyampaikan kembali rencana pelaksanaan

konstruksi yang telah diubah kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

(8) Penyusunan pedoman SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan.

(9) Selain dokumen yang disusun pada tahap persiapan, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus membuat dokumen pelaksanaan konstruksi pada tahap pelaksanaan pekerjaan, tahap pengujian, dan tahap penyerahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (3) huruf b, huruf c, dan huruf d, yang meliputi:

a. gambar teknis lapangan yang digunakan sebagai acuan pelaksanaan konstruksi;
b. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan;
c. laporan pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, laporan akhir pengawasan teknis termasuk laporan uji mutu, dan laporan akhir pekerjaan perencanaan;
d. berita acara pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah atau kurang, serah terima pertama, dan serah terima akhir dilampiri dengan berita acara pelaksanaan Pemeliharaan pekerjaan konstruksi, pemeriksaan pekerjaan, dan berita acara lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi fisik;
e. hasil pemeriksaan kelaikan fungsi disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi;
f. manual operasi dan Pemeliharaan Bangunan Gedung, termasuk pengoperasian dan Pemeliharaan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan sistem perpipaan;
g. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrikal, dan sistem perpipaan;
h. sertifikat BGH pada tahap pelaksanaan konstruksi, dalam hal ditetapkan sebagai BGH; dan
i. surat penjaminan atas kegagalan Bangunan Gedung disusun bersama penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

## Paragraf 4

## Dokumen Tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung

## Pasal 99

(1) Dokumen Pemanfaatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) huruf c, terdiri atas:

a. SOP pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
b. dokumen pemeriksaan berkala.

(2) SOP Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, paling sedikit memuat:

a. manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
b. tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
c. tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung.

(3) Manajemen Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, paling sedikit memuat:
   a. organisasi dan tata kelola kegiatan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
   b. program pembekalan, pelatihan, dan/ atau pemagangan; dan
   c. kebutuhan penyedia jasa dan Tenaga Ahli atau terampil Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung jika diperlukan.

(4) Tata cara dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling sedikit memuat:
   a. Prosedur dan metode Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
   b. program kerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung;
   c. perlengkapan dan peralatan untuk pekerjaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
   d. standar dan kinerja Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

(5) Tata cara dan metode pemeriksaan berkala Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c, paling sedikit memuat prosedur dan metode pemeriksaan berkala.

(6) Dokumen pemeriksaan berkala sebagaimana tercantum pada huruf b, merupakan laporan evaluasi hasil pemeriksaan berkala berdasarkan daftar simak atau format baku pemeriksaan.

(7) Dokumen pemeriksaan berkala sebagaimana Tercantum pada ayat (6) digunakan sebagai kelengkapan dokumen SLF perpanjangan.

## Paragraf 5

## Dokumen Tahap Pembongkaran Bangunan Gedung

## Pasal 100

(1) Penyedia jasa Pembongkaran harus membuat dokumen:
   a. laporan peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
   b. RTB; dan
   c. gambar Bangunan Gedung terbangun dalam hal tidak disediakan oleh Pemilik.

(2) Dokumen laporan peninjauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi:
   a. laporan peninjauan Bangunan Gedung; dan
   b. laporan peninjauan struktur Bangunan Gedung.

(3) Dokumen RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, meliputi:
   a. konsep dan gambar rencana Pembongkaran;
   b. gambar detail pelaksanaan Pembongkaran;
   c. rencana kerja dan syarat Pembongkaran;
   d. metode Pembongkaran Bangunan Gedung yang memenuhi prinsip keselamatan dan kesehatan kerja;
   e. jadwal dan tahapan pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;

f. rencana pengamanan lingkungan; dan
g. pengelolaan limbah hasil Pembongkaran Bangunan Gedung.

## Paragraf 6
## Dokumen Bangunan Gedung Negara

### Pasal 101

Selain ketentuan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 96 ayat (1) huruf a dan huruf b, pembangunan BGN harus dilengkapi dengan:

a. dokumen pendanaan; dan
b. dokumen pendaftaran.

### Pasal 102

(1) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 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 103

(1) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 101 huruf b disusun dalam tahap pengawasan konstruksi.
(2) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat
(1) berupa surat keterangan bukti pendaftaran BGN.
(3) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
   a. surat permohonan pendaftaran BGN;
   b. daftar inventaris BGN;
   c. kartu leger BGN;
   d. gambar leger dan situasi;
   e. foto bangunan; dan
   f. lampiran berupa dokumen pembangunan.

## Bagian Kesepuluh
## Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

### Paragraf 1

### Umum

### Pasal 104

(1) Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah meliputi:
   a. Pemilik;
   b. Penyedia Jasa Konstruksi;
   c. TPA;
   d. TPT;
   e. Penilik;
   f. Sekretariat;
   g. pengelola Bangunan Gedung; dan
   h. Pengelola teknis BGN.

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

## BAB IV
## PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu
### Umum

### Pasal 105

(1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.

(2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12.

(3) Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

(4) Pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 76.

## Bagian Kedua

## Pembangunan

### Pasal 106

(1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
(2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung membuat dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
(3) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
(4) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG
(5) Ketentuan lebih lanjut mengenai kegiatan pembangunan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

### Pasal 107

(1) Pemohon mengajukan dokumen rencana teknis kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 106 ayat (2).
(2) PBG sebagaimana dimaksud padaayat (1) harus diajukanPemohon sebelum pelaksanaan konstruksi.
(3) Pemerintah Daerah menerbitkan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan menetapkan nilai retribusi PBG.
(4) Ketentuan mengenai retribusi PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Daerah tersendiri.

### Pasal 108

(1) Pembangunan Bangunan Gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
(2) Pembangunan Bangunan Gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik Bangunan Gedung.

## Bagian Ketiga
## Pemanfaatan

### Pasal 109

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

(2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna Bangunan Gedung setelah Bangunan Gedung tersebut mendapatkan SLF.

(3) Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.

(4) Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.

(5) 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.

(6) Pemilik dapat mengikuti program pertanggungan terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

### Pasal 110

(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.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemanfaatan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

## Bagian Keempat
## Pembongkaran Bangunan Gedung

### Pasal 111

(1) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.

(2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan

Pembongkaran oleh Perangkat Daerah.

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

(4) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila Pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik.

(5) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran.

(6) Ketentuan mengenai Pembongkaran Bangunan Gedung dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang- undangan.

## Bagian Kelima
## Pendataan Bangunan Gedung

### Pasal 112

Proses pendataan Bangunan Gedung dilakukan pada tahap:

a. perencanaan teknis, meliputi saat permohonan PBG dan permohonan pembaruan PBG;
b. pelaksanaan konstruksi, yaitu selama proses pelaksanaan konstruksi yang menjadi dasar diterbitkannya SLF dan SBKBG sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan;
c. pemanfaatan, yaitu pada saat permohonan perpanjangan SLF, pembaruan SBKBG, atau pada Bangunan Gedung terbangun;
d. Pelestarian, yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya; dan
e. Pembongkaran Bangunan Gedung.

### Pasal 113

(1) Kelengkapan dokumen Bangunan Gedung yang akan didaftarkan oleh Pemilik atau Pengguna meliputi:
   a. data umum;
   b. data teknis Bangunan Gedung; dan
   c. data status Bangunan Gedung.

(2) Data umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit memuat:
   a. nama Bangunan Gedung;
   b. alamat lokasiBangunan Gedung;
   c. data kepemilikan;

d. data tanah;
e. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
f. jumlah lantai Bangunan Gedung;
g. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
h. total luas lantai Bangunan Gedung;
i. ketinggian Bangunan Gedung;
j. luas basemen;
k. jumlah lantai basemen; dan
l. posisi Bangunan Gedung.

(3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat gambar Bangunan Gedung terbangun.

(4) Data status Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit memuat dokumen:
a. PBG; dan
b. SLF.

(5) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilengkapi dengan data pendukung.

(6) Setiap Bangunan Gedung yang telah terdata melalui SIMBG mendapatkan nomor induk Bangunan Gedung.

(7) Ketentuan lebih lanjut mengenai pendataan Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Bupati.

## Bagian Keenam
## Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

## Pasal 114

(1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (1) dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

(2) Proses pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. konsultasi;
b. penerbitan PBG;
c. pelaksanaan inspeksi;
d. penerbitan SLF;
e. penerbitan SBKBG;
f. persetujuan RTB; dan
g. Pendataan Bangunan Gedung.

(3) SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

(4) Pengguna SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
a. Pemerintah Pusat;
b. Pemerintah Daerah provinsi;
c. Pemerintah Daerah;
d. Pemohon dan/atau Pemilik; dan
e. Masyarakat.

(5) Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c, harus menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam pelaksanaan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung

sebagaimana dimaksud pada ayat (2).

(6) Pemohon dan/atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf d, harus menggunakan SIMBG untuk melakukan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

(7) Masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf e, menggunakan SIMBG untuk mendapatkan informasi tentang proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

## Bagian Ketujuh
## Hak dan Kewajiban Pemilik dan Pengguna Bangunan Gedung

## Pasal 115

(1) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung mempunyai hak:
   a. mendapatkan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas rencana teknis Bangunan Gedung yang telah memenuhi persyaratan;
   b. melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan persetujuan yang telah ditetapkanoleh Pemerintah Daerah;
   c. mendapatkan surat ketetapan Bangunan Gedung dan/atau lingkungan yang dilindungi dan dilestarikan dari Pemerintah Daerah;
   d. mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya;
   e. mengubah fungsi bangunan setelah mendapat persetujuan dari Pemerintah Daerah; dan
   f. mendapatkan ganti rugi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan dalam hal Bangunan Gedung dibongkar oleh Pemerintah Daerah bukan karena kesalahan pemilik Bangunan Gedung.

(2) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik Bangunan Gedung mempunyai kewajiban:
   a. menyediakan rencana teknis Bangunan Gedung yang memenuhi standar teknis Bangunan Gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
   b. memiliki PBG;
   c. melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis;
   d. mengajukan permintaan pengesahan dari Pemerintah Daerah atas perubahan rencana teknis Bangunan Gedung yang terjadi pada tahap pelaksanaan bangunan; dan
   e. menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan Pengkajian Teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang- undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait Bangunan Gedung.

## Pasal 116

(1) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai hak:
   a. mengetahui tata cara/proses penyelenggaraan Bangunan Gedung;
   b. mendapatkan keterangan tentang peruntukan lokasi dan intensitas bangunan pada lokasi dan atau ruang tempat bangunan akan dibangun;
   c. mendapatkan keterangan mengenai standar teknis Bangunan Gedung; dan/atau
   d. mendapatkan keterangan mengenai Bangunan Gedung dan/atau lingkungan yang harus dilindungi dan dilestarikan.

(2) Dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, Pemilik dan/atau Pengguna Bangunan Gedung mempunyai kewajiban:
   a. Memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsinya;
   b. memelihara dan/atau merawat Bangunan Gedung secara berkala;
   c. melengkapi pedoman/petunjuk pelaksanaan pemanfaatan dan pemeliharaan Bangunan Gedung;
   d. melaksanakan pemeriksaan secara berkala atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung;
   e. memperbaiki Bangunan Gedung yang telah ditetapkan tidak laik fungsi; dan
   f. membongkar Bangunan Gedung dalam hal:
      1. telah ditetapkan tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
      2. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatannya;
      3. tidak memiliki PBG; atau
      4. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dengan rencana teknis Bangunan Gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi Bangunan Gedung.

(3) Kewajiban membongkar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f, dilaksanakan dengan tidak menganggu keselamatan dan ketertiban umum.

# Bagian Kedelapan

# Sanksi Administratif

## Pasal 117

(1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dikenai sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
   a. peringatan tertulis;
   b. pembatasan kegiatan pembangunan;
   c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
   d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;

e. pembekuan PBG;
f. pencabutan PBG;
g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

## Pasal 118

(1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/ atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 105 ayat (2), Pasal 106 ayat (3), Pasal 107 ayat (2), dan/atau Pasal 109 ayat (3) dan ayat (4), dikenai sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
a. peringatan tertulis;
b. pembatasan kegiatan:
1. pembangunan;
2. pemanfaatan; dan
3. Pembongkaran;
c. penghentian sementara atau tetap pada kegiatan:
1. tahapan pembangunan;
2. pemanfaatan; dan
3. Pembongkaran.
d. pembekuan:
1. PBG;
2. SLF; dan
3. persetujuan Pembongkaran;
e. pencabutan:
1. PBG;
2. SLF; dan
3. persetujuan Pembongkaran;
f. penghentian pemberian tugas sebagai TPA selama 3 (tiga) bulan;
g. dikeluarkan dari basis data TPA;
h. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
i. diusulkan untuk mendapat sanksi dari asosiasi profesi atau perguruan tinggi tempat bernaung;
j. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
k. penghentian pemberian tugas sebagai Penilik; dan/atau
l. penghentian tugas sebagai Penilik.

(3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

# BAB V

# PERAN SERTA MASYARAKAT

## Bagian Kesatu

## Umum

### Pasal 119

Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

a. pemantauan dan penjagaan ketertiban;
b. pemberian masukan terhadap penyusunan dan/ atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis;
c. penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
d. pelaksanaan gugatan perwakilan terhadap Bangunan Gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

## Bagian Kedua

## Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

### Pasal 120

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

dan/atau Pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya.

## Pasal 121

(1) Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 120 ayat (5) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis.
(2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

## Pasal 122

(1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan.
(2) Dalam melaksanakan ketentuan menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

## Pasal 123

(1) Instansi yang berwenang wajib menindaklanjuti laporan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 122 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi baik secara administratif maupun secara teknis.
(2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
(3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

## Bagian Ketiga

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

### Pasal 124

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

## Bagian Keempat
## Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

### Pasal 125

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

### Pasal 126

(1) Pendapat dan pertimbangan Masyarakat untuk rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TPA atau dibahas dalam dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
(2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

## Bagian Keempat
## Pelaksanaan Gugatan Perwakilan

### Pasal 127

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

## BAB VI

## PEMBINAAN

### Pasal 128

(1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat, menyelenggarakan pembinaan Bangunan Gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
(2) Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
(3) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

### Pasal 129

Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-

sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

## Pasal 130

(1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (3) dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di Daerah.
(2) Pemberdayaan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dapat berupa:
    a. penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung;
    b. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan, dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disinsentif;
    c. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara Bangunan Gedung melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan; dan
    d. penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan norma, standar, prosedur, dan kriteria di Daerah.

## Pasal 131

Pemberdayaan terhadap Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung melalui:

a. pendampingan pembangunan Bangunan Gedung secara bertahap;
b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi Standar Teknis; dan/atau
c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

## Pasal 132

(1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 128 ayat (3) terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB.
(2) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

## BAB VII

## KETENTUAN PERALIHAN

### Pasal 133

(1) Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
(2) Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
(3) Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan Peraturan Daerah ini.

## BAB VIII

## KETENTUAN PENUTUP

### Pasal 134

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku :

Peraturan Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 7 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Banjarnegara (Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Tahun 2016 Nomor 15, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjarnegara Nomor 217) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

### Pasal 135

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

**Ditetapkan di Banjarnegara**
**pada tanggal ……. ……..**

**BUPATI BANJARNEGARA,**

**ttd**

**……**

**Diundangkan di Banjarnegara pada tanggal ……..**
**……..**

**SEKRETARIS DAERAH**

**KABUPATEN**
**BANJARNEGARA,**

**ttd**

**……**

**…..**

**LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN ……. NOMOR …….**

**NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA, PROVINSI JAWA TENGAH :**
**(……)**

**PENJELASAN ATAS**

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA**

**NOMOR ..... TAHUN .....**

**TENTANG**

**BANGUNAN GEDUNG**

I. UMUM.

**Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, andal berjati diri serta seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus diselenggarakan secara tertib.**

**Seiring dengan perkembangan ketentuan peraturan perundang- undangan telah diundangkan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Ketentuan peraturan perundang-undangan tersebut memberikan pengaturan yang baru mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung**

**terutama dalam hal pemenuhan persyaratan yang diperlukan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maupun dalam pemenuhan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.**

**Maksud dan tujuan pengaturan Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah dilandasi oleh azas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan dan keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya, bagi kepentingan masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan secara aktif bukan hanya dalam rangka pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dan tertib penyelenggaraan Bangunan Gedung pada umumnya. Adanya Peraturan Daerah ini diharapkan dapat menjadi pedoman/acuan bagi masyarakat luas mengenai persyaratan administratif Bangunan Gedung, khususnya yang akan mendirikan atau memanfaatkan Bangunan Gedung, sehingga dapat menjadi suatu kemudahan dan sekaligus tantangan dalam penyelenggaraan tata pemerintahan yang baik.**

**Masyarakat saat mendirikan Bangunan Gedung harus mengetahui persyaratan-persyaratan teknis yang harus dipenuhi sehingga Bangunan Gedung tersebut dapat menjamin keselamatan pengguna dan lingkungannya, dapat ditempati secara aman, sehat, nyaman, dan aksesibel, sehingga secara keseluruhan dapat memberikan jaminan terwujudnya Bangunan Gedung yang fungsional, layak huni, berjati diri, dan produktif, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.**

**Dengan dipenuhinya persyaratan teknis Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, maka diharapkan kegagalan konstruksi maupun kegagalan Bangunan Gedung dapat dihindari, sehingga pengguna Bangunan Gedung dapat menikmati kenyamanan dan kesehatan secara rohaniah maupun jasmaniah dalam kehidupan bermasyarakat.**

**Perwujudan Bangunan Gedung juga tidak terlepas dari peran penyedia jasa konstruksi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang jasa konstruksi, baik sebagai perencana, pelaksana, pengawas atau manajemen konstruksi maupun jasa–jasa pengembang. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung harus berjalan sering dengan pengaturan jasa konstruksi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.**

II. PASAL DEMI
PASAL Pasal 1

**Cukup jelas.**

**Pasal 2**

**Ayat (1)**

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

**Asas keselamatan dipergunakan sebagai landasan agar Bangunan Gedung**

**memenuhi persyaratan Bangunan Gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna Bangunan Gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.**

**Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan Bangunan Gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar Bangunan Gedung.**

**Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungan di sekitarnya.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 3**

**Cukup jelas.**

**Pasal 4**

**Cukup jelas.**

**Pasal 5**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud fungsi hunian meliputi:**

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

susun. Ayat (2)

**Yang dimaksud fungsi keagamaan meliputi:**

a. bangunan masjid termasuk musala;
b. bangunan gereja termasuk kapel;
c. bangunan pura;
d. bangunan vihara;
e. bangunan kelenteng;
f. bangunan peribadatan agamalkepercayaan lainnya yangdiakui oleh negara.

## Ayat (3)

## Yang dimaksud fungsi usaha meliputi:

a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
c. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
d. untuk Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
e. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, dan kondotel.
f. bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
g. Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
h. Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

## Ayat (4)

## Yang dimaksud fungsi sosial dan budaya meliputi:

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

d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya. Ayat (5)

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 6**

**Ayat (1)**

**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 (2)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 7**

**Cukup jelas.**

**Pasal 8**

**Ayat (1)**

**Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasihkasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan**

**persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Huruf a**

**Klasifikasi Bangunan Gedung permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.**

**Huruf b**

**Klasifikasi Bangunan Gedung nonpermanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:**

a. lokasi padat; lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau kawasan dengan KDB lebih dari 60% (enam puluh persen).
b. lokasi sedang; lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman dan/atau kawasan dengan KDB antara 40% (empat puluh persen) hingga 60% (enam puluh persen).
c. lokasi renggang; lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran lluar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau kawasan dengan KDB 40% (empat puluh persen) atau di

bawahnya.

## Ayat (6)

## Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi:

a. bangunan super tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 10O (seratus) lantai.
b. bangunan pencakar langit adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40 (empat puluh) - 100 (seratus) lantai.
c. bangunan bertingkat tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai;
d. bangunan bertingkat sedang adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai.
e. bangunan bertingkat rendah adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai.

## Ayat (7)

## Cukup jelas.

## Pasal 9

## Ayat (1)

### Huruf (a)

Yang dimaksud dengan “klas 1” adalah 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, villa.

2) Klas 1b, rumah asrama/kost, rumah tamu, hotel atau sejenisnya dengan luas total lantai kurang dari 300m2 (tiga ratus meter persegi) dan tidak ditinggali lebih dari 12 orang secara tetap, dan tidak terletak di atas atau di bawah bangunan gedung hunian lain atu banguan kelas lain selain tempat garasi pribadi.

## Huruf (b)

Yang dimaksud dengan “klas 2” terdiri atas 2 atau lebih unit hunian yang masing-masing merupakan tempat tinggal terpisah.

## Huruf (c)

Yang dimaksud dengan “klas 3” Bangunan Gedung hunian di luar Bangunan Gedung klas 1 atau klas 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.

Huruf (d)

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

Huruf (e)

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

Huruf (f)

Yang dimaksud dengan klas 6 adalah 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, toko atau kios sebagai bagian dari suatu hotel atau motel;

3) tempat potong rambut/salon, tempat cuci umum; atau

4) pasar, ruang penjualan, ruang pamer, atau bengkel.

Huruf (g)

Yang dimaksud dengan “klas 7” adalah Bangunan gedung penyimpanan/Gudang. Bangunan gedung yang dipergunakan untuk penyimpanan, termasuk:

1) tempat parkir umum; atau

2) gudang, atau tempat pamer barang-barang produksi untuk dijual atau cuci gudang.

Huruf (h)

Yang dimaksud dengan “klas 8” adalah 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.

Huruf (i)

Yang dimaksud dengan “klas 9” adalah Bangunan gedung Umum. Bangunan gedung yang dipergunakan untuk melayani kebutuhan masyarakat umum, yaitu:

1) Kelas 9a: bangunan gedung perawatan kesehatan, termasuk bagian-bagian dan bangunan gedung tersebut yang berupa laboratorium.

2) Kelas 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 kelas lain.

Huruf (i)

Yang dimaksud dengan “klas 10” adalah Bangunan gedung atau struktur yang bukan hunian.

1) Kelas 10a: bangunan gedung bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, carport, atau sejenisnya;

2) Kelas 10b: struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, inding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.

**Pasal 10**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Yang dimaksud dengan perubahan fungsi termasuk perubahan sub fungsi.**

**Pasal 11**

**Cukup jelas.**

**Pasal 12**

**Cukup jelas.**

**Pasal 13**

**Cukup jelas.**

**Pasal 14**

**Cukup jelas.**

**Pasal 15**

**Cukup jelas.**

**Pasal 16**

**Cukup jelas.**

**Pasal 17**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**KRK merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:**

a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
e. KDB maksimum yang diizinkan;
f. KLB maksimum yang diizinkan;
g. KDH minimum yang diwajibkan;
h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
i. Jaringan utilitas kota.

Ayat (4)

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 18**

**Cukup jelas.**

**Pasal 19**

**Cukup jelas.**

**Pasal 20**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

a. aspek daya dukung lingkungan yaitu kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume persampahan dan limbah yang ditimbulkan, serta beban transportasi;
b. aspek keseimbangan lingkungan yaitu terkait pemenuhan proporsi ruang terbuka terhadap ruang terbangun dalam lingkup kawasan;

c. aspek keselamatan lingkungan yaitu terkait kemudahan akses bagi pemadam kebakaran dan akses terhadap evakuasi pada saat terjadi bencana;
d. aspek keserasian lingkungan yaitu terkait perwujudan wajah kota yang diharapkan;
e. aspek perkembangan kawasan yaitu terkait kebijakan pada kawasan yang didorong atau dibatasi pengembangannya.

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 21**

**Ayat (1)**

**Huruf a**

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

**Huruf b**

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

**Huruf c**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 22**

**Cukup jelas.**

**Pasal 23**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Yang dimaksud dengan "revitalisasi" adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 24**

**Cukup jelas.**

**Pasal 25**

**Cukup jelas.**

**Pasal 26**

**Cukup jelas.**

**Pasal 27**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Yang dimaksud dengan kuat adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang kemungkinan terjadinya kegagalan struktur Bangunan Gedung sangat kecil, yang kerusakan strukturnya masih dalam batas-batas persyaratan teknis yang masih dapat diterima selama umur bangunan yang direncanakan.**

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

**Yang dimaksud dengan kemampuan pelayanan (*seruiceabilityl* adalah kondisi struktur Bangunan Gedung yang selain memenuhi persyaratan keselamatan juga memberikan rasa aman, nyaman, dan selamat bagi pengguna.**

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

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Beban meliputi:**

a. Beban muatan tetap yaitu beban muatan mati atau berat sendiri Bangunan Gedung dan beban muatan

hidup yang timbul akibat fungsi Bangunan Gedung.

b. Beban muatan sementara yaitu selain gempa dan angin, termasuk beban muatan yang timbul akibat benturan atau dorongan angin, dan lain-lain.

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**Huruf a**

**konstruksi beton terdiri dari konvensional dan pracetak. Pracetak terdiri dari prategang dan bukan prategang.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Huruf d**

**Cukup jelas.**

**Huruf e**

**Cukup jelas.**

**Ayat (8)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 28**

**Cukup jelas.**

**Pasal 29**

**Cukup jelas.**

**Pasal 30**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud dengan "ekuitas" adalah selisih antara aset lancar dengan kewajiban jangka pendek.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 31**

**Ayat (1)**

**Huruf a**

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

**Huruf b**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 32**

**Cukup jelas.**

**Pasal 33**

**Cukup jelas.**

**Pasal 34**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Huruf a**

**Yang dimaksud dengan “ventilasi alami” adalah bentuk pertukaran udara secara alamiah tanpa bantuan alat.**

**Huruf b**

**Yang dimaksud dengan “ventilasi mekanis” adalah bentuk pertukaran udara dengan bantuan alat.**

**Ayat (a)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 35**

**Cukup jelas.**

**Pasal 36**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Air limbah terdiri atas limbah domestik, limbah industri, dan limbah B3 (Bahan Berbahaya dan Beracun).**

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 37**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Huruf a**

**Sampah rumah tangga berasal dari kegiatan sehari-hari dalam rumah tangga, tidak termasuk tinja dan sampah spesifik. Sampah sejenis sampah rumah tangga berasal dari kawasan komersial, kawasan industri, kawasan khusus, fasilitas sosial, fasilitas umum, dan/atau fasilitas lainnya. Sampah spesifik meliputi:**

a. sampah yang mengandung bahan berbahaya dan beracun;
b. sampah yang mengandung limbah bahan berbahaya dan beracun;
c. sampah yang timbul akibat bencana;
d. puing bongkaran bangunan;
e. sampah yang secara teknologi belum dapat diolah; dan/atau
f. sampah yang timbul secara tidak periodik.

Huruf b

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Pasal 38**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Yang dimaksud dengan "bahan bangunan lokal" adalah bahan yang**

**berasal dari lokasi bangunan didirikan dengan mempertimbangkan proses produksi, distribusi, dan pemanfaatan yang tidak merusak atau mengganggu lingkungan hidup.**

**Pasal 39**

**Cukup jelas.**

**Pasal 40**

**Cukup jelas.**

**Pasal 41**

**Cukup jelas.**

**Pasal 42**

**Cukup jelas.**

**Pasal 43**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Huruf a**

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

**Huruf b**

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

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 44**

**Cukup jelas.**

**Pasal 45**

**Cukup jelas.**

**Pasal 46**

**Cukup jelas.**

**Pasal 46**

**Cukup jelas.**

**Pasal 47**

**Cukup jelas Pasal 48**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas Ayat (2)**

**Cukup**

**jelas Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Yang dimaksud dengan "pihak terkait" antara lain:**

a. Pemilik bangunan terdampak;

b. Pemerintah Pusat;

c. Pemerintah Daerah Provinsi Jawa Tengah; dan/atau

d. Pemerintah

Daerah.

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (8)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (9)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 49**

**Cukup jelas.**

**Pasal 50**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Penerapan pola tata ruang dalam dilaksanakan untuk mendukung kejelasan orientasi dalam Bangunan Gedung.**

**Huruf c**

**Penerapan pola rancangan dilakukan pada permukaan bidang, material dan elemen alam, dan penempatan perabot.**

**Huruf d**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 51**

**Cukup jelas.**

**Pasal 52**

**Cukup jelas.**

**Pasal 53**

**Cukup jelas.**

**Pasal 54**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud dengan "layan struktur" adalah kemampuan untuk mengukur suatu struktur untuk memikul beban tanpa ada kelebihan tegangan yang diperoleh dengan menggunakan faktor keamanan dalam desain elemen struktur.**

**Ayat (2)**

**Huruf a**

**Beban statis berupa:**

a. beban akibat berat Bangunan Gedung itu sendiri beserta seluruh isinya.
b. statis dari luar dalam jangka panjang akibat tekanan tanah.

**Huruf b**

**Beban dinamik berupa:**

a. beban tekanan dinamik tanah akibat getaran, benturan atau pergerakan dari kendaraan atau kegiatan-kegiatan lainnya dari bangunan prasarana atau sarana umum yang berada di atas permukaan tanah.
b. beban akibat pukulan gelombang pada bagian-bagian Bangunan Gedung, termasuk pengaruh siraman air terhadap Bangunan Gedung atau beban benturan dari kendaraan air yang merapat ke Bangunan Gedung;
c. beban benturan akibat benturan dari kendaraan, terutama untuk Bangunan Gedung yang berada di atas jalan umum atau jalur kereta api.

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 55**

**Cukup jelas.**

**Pasal 56**

**Cukup jelas.**

**Pasal 57**

**Cukup jelas.**

**Pasal 58**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Huruf d**

**Cukup jelas.**

**Huruf e**

**Yang dimaksud dengan “mekanikal” adalah dasar ilmu yang menjelaskan segala hal tentang sistem mekanis dan aplikasinya.**

**Yang dimaksud dengan “elektrikal” adalah suatu rangkaian peralatan penyediaan daya listrik untuk memenuhi kebutuhan daya listrik dalam suatu bangunan.**

**Ayat (8)**

**Yang dimaksud dengan “perpiaan” adalah sistem pengelolaan air, pembuangan limbah / air buangan (air kotor dan air bekas), sistem venting, dan air hujan pada bangunan yang mengatur tentang pemasangan pipa, tangki, dan peralatan lainnya.**

**Cukup jelas.**

**Ayat (9)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (10)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (11)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (12)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (13)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (14)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (15)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 59**

**Cukup jelas.**

**Pasal 60**

**Cukup jelas.**

**Pasal 61**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud dengan "divisi" meliputi bidang/ bagian/seksi atau sebutan lain yang bertanggungjawab dalam pemanfaatan Bangunan Gedung.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 62**

**Cukup jelas.**

**Pasal 63**

**Ayat (1)**

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

**Yang dimaksud dengan "perawatan Bangunan Gedung" adalah kegiatan**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (a)**

**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 (saluage value) paling sedikit sebesar 20% (dua puluh persen).

**Huruf c**

**Pasal 64**

**Cukup jelas.**

**Huruf d**

**Yang dimaksud dengan "peningkatan komponen bangunan" antara lain:**

a. peningkatan mutu; dan
b. peningkatan kelengkapan dan peralatan;
c. dalam rangka pemenuhan Standar Teknik

**Yang dimaksud dengan “pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung” adalah ketentuan peraturan perundang- undangan mengenai Pedoman Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.**

**Pasal 65**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Huruf a**

**Yang dimaksud dengan “kerusakan ringan” adalah kerusakan terutama pada komponen non struktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup 1antai, dan dinding pengisi. Perawatan untuk tingkat kerusakan ringan, biayanya**

**maksimum adalah sebesar 35% (tiga puluh lima persen) dari harga satuan tertinggi pembangunan Bangunan Gedung baru yang berlaku, untuk tipe/klas dan lokasi yang sama.**

**Huruf b**

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

**Huruf c**

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

**Ayat (5)**

**Huruf a**

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

**Huruf b**

**Yang dimaksud dengan "renovasi" adalah memperbaiki bangunan yang telah rusak berat sebagian dengan maksud menggunakan sesuai fungsi tertenti 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 66**

**Cukup jelas.**

**Pasal 67**

**Cukup jelas.**

**Pasal 68**

**Cukup jelas.**

**Pasal 69**

**Ayat (1)**

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

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 70**

**Cukup jelas.**

**Pasal 71**

**Ayat (1)**

**Huruf a**

**Peninjauan dilakukan terhadap pemanfaatan bangunan termasuk peninjauan tapak bangunan, bagian irisan bangunan dengan bangunan sekitir, jalur pe]alan kaki, dan jalan raya.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 72**

**Ayat (1)**

**Yang dimaksud dengau 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;
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.**

**Pasal 73**

**Cukup jelas.**

**Pasal 74**

**Cukup jelas.**

**Pasal 75**

**Cukup Jelas.**

**Pasal 76**

**Cukup jelas.**

**Pasal 77**

**Cukup jelas.**

**Pasal 78**

**Cukup jelas.**

**Pasal 79**

**Cukup jelas.**

**Pasal 80**

**Cukup jelas.**

**Pasal 81**

**Cukup jelas.**

**Pasal 82**

**Cukup jelas.**

**Pasal 83**

**Cukup jelas.**

**Pasal 84**

**Cukup jelas.**

**Pasal 85**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Huruf a**

**Yang dimaksud dengan "rencana kerja H2M" adalah dokumen rencana pemenuhan peraturan dan Standar Teknis BGH pada H2M.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Huruf d**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 86**

**Cukup jelas.**

**Pasal 87**

**Cukup jelas.**

**Pasal 88**

**Cukup jelas.**

**Pasal 89**

**Cukup jelas.**

**Pasal 90**

**Cukup jelas.**

**Pasal 91**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

**Cukup jelas.**

**Huruf d**

**Perawatan meliputi rehabilitasi, renovasi dan restorasi.**

**Huruf e**

**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.**

**Pasal 92**

**Cukup jelas.**

**Pasal 93**

**Cukup jelas.**

**Pasal 94**

**Cukup jelas.**

**Pasal 95**

**Cukup jelas.**

**Pasal 96**

**Ayat (1)**

**Huruf a**

**Yang dimaksud dengan "kontruksi pembatas/penahan/pengaman" adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang digunakan sebagai pembatas/penahan/pengaman yang meliputi pagar, tanggul/*retaining wall*, turap batas kaveling/persil dan sejenisnya.**

**Huruf b**

**Yang dimkasud dengan "kontruksi penanda masuk lokasi" adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang digunakan sebagai penanda masuk lokasi yang meliputi gapura, gerbang dan sejenisnya.**

**Huruf c**

**Yang dimkasud dengan "kontruksi perkerasan" adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana berfungsi sebagai perkerasan yang meliputi jalan, lapangan upacara, lapangan olahraga terbuka dan sejenisnya.**

**Huruf d**

**Yang dimkasud dengan "kontruksi penghubung" adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang mempunyai fungsi sebagai jembatan antar Gedung, jembatan penyeberangan orang/barang,**

**jembatan bawah tanah/*underpass* dan sejenisnya.**

**Huruf e**

**Yang dimkasud dengan "kontruksi kolam/*reservoir* bawah tanah" adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang digunakan sebagai kolam renang, kolam pengolahan air *reservoir* di bawah tanah dan sejenisnya.**

**Huruf f**

**Yang dimkasud dengan "kontruksi menara" adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang berfungsi sebagai menara reservoir, cerobong, Menara air dan sejenisnya.**

**Huruf g**

**Yang dimkasud dengan “kontruksi monumen” adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang berfungsi sebagai tugu, patung baik yang di dalam persil maupun yang diluar persil.**

**Huruf h**

**Yang dimkasud dengan “kontruksi instalasi /gardu” adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang berfungsi untuk instalasi listrik, instalasi telepon/komunikasi, instalasi pengolahan dan sejenisnya.**

**Huruf i**

**Yang dimaksud dengan “kontruksi reklame / papan nama” adalah kontruksi Bangunan Gedung prasarana yang digunakan sebagai billboard papan iklan, papan nama (berdiri sendiri atau berupa tembok pagar) dan sejenisnya.**

**Ayat (2)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 97**

**Cukup jelas.**

**Pasal 98**

**Ayat (1)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Perkiraanbiaya pelaksanaan konstruksi dilengkapi dengan spesifikasi teknis.**

**Ayat (2)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

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

**Huruf d**

**Cukup jelas.**

**Ayat (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Huruf a**

**Cukup jelas.**

**Huruf b**

**Cukup jelas.**

**Huruf c**

**Gambar rencana basemen dan detailnya apabila diperlukan.**

**Huruf d**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**Cukup jelas.**

**Pasal 99**

**Cukup jelas.**

**Pasal 100**

**Cukup jelas.**

**Pasal 101**

**Cukup jelas.**

**Pasal 102**

**Cukup jelas.**

**Pasal 103**

**Cukup jelas.**

**Pasal 104**

**Cukup jelas.**

**Pasal 105**

**Cukup jelas.**

**Pasal 106**

**Cukup jelas.**

**Pasal 107**

**Cukup jelas.**

**Pasal 108**

**Cukup jelas.**

**Pasal 109**

**Cukup jelas.**

**Pasal 110**

**Cukup jelas.**

**Pasal 111**

**Cukup jelas.**

**Pasal 112**

**Cukup jelas.**

**Pasal 113**

**Cukup jelas.**

**Pasal 114**

**Ayat (1)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (2)**

**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 (3)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (4)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (5)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (6)**

**Cukup jelas.**

**Ayat (7)**

**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**

**Cukup jelas.**

**Pasal 122**

**Cukup jelas.**

**Pasal 123**

**Cukup jelas.**

**Pasal 124**

**Cukup jelas.**

**Pasal 125**

**Cukup jelas.**

**Pasal 126**

**Cukup jelas.**

**Pasal 127**

**Cukup jelas.**

**Pasal 128**

**Cukup jelas.**

**Pasal 129**

**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.**

**TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN BANJARNEGARA TAHUN ..... NOMOR .....**