

**NASKAH AKADEMIK
RAPERDA KABUPATEN
MAGELANG TENTANG
BANGUNAN GEDUNG**

BAB I

PENDAHULUAN

A. Latar Belakang

Pembangunan nasional untuk memajukan kesejahteraan umum sebagaimana dimuat di dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 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.

Dalam Pasal 18 ayat (2) dan ayat (5) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945 menyatakan bahwa Pemerintahan Daerah berwenang untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan menurut Asas Otonomi dan Tugas Pembantuan dan diberikan otonomi yang seluas-luasnya. Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Di samping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan

keanekaragaman daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Salah satu kewenangan yang diberikan oleh Pemerintah Pusat kepada Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana diamanahkan dalam Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah adalah penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota. Terlebih memasuki era perdagangan bebas, maka kegiatan pembangunan bangunan gedung di daerah akan terus meningkat baik kuantitas, kualitas, maupun kompleksitasnya. Usaha daerah untuk menarik investor sebanyak mungkin adalah fenomena yang sedang berlangsung sejalan dengan kebijakan otonom daerah. Pertumbuhan jumlah investasi di daerah mengakibatkan makin meningkatnya kegiatan pembangunan. Pemerintah daerah harus siap mengendalikan pembangunan tersebut. Sehingga tanpa ditunjang peraturan yang memadai dikhawatirkan akan sulit mengendalikan lajunya pembangunan, khususnya pembangunan bangunan gedung di daerah. Kondisi ini akan mengakibatkan semakin banyak bangunan gedung yang tidak memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis.

Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, telah terjadi perkembangan hukum yang ada yaitu dengan telah disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang salah satunya mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Serta ditetapkan Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja banyak menghapus dan mengubah bunyi Pasal dalam

Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diantaranya berupa penghapusan dan perubahan bunyi Pasal 1, Pasal 5, Pasal 6, Pasal 7, Pasal 15, Pasal 34, Pasal 35 Pasal 37, Pasal 39 sampai dengan Pasal 46, menghapus Pasal 8 sampai dengan Pasal 14, Pasal 16 sampai dengan Pasal 33, Pasal 36. Kemudian menyisipkan Pasal 36A dan Pasal 36B, menyisipkan Pasal 37A dan Pasal 47A.

Disisi lain Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung Peraturan Pemerintah ini dibentuk dengan maksud 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.

Berdasarkan hal diatas maka Pemerintah Daerah perlu menyesuaikan operasionalisasi peraturan perundang-undangan tersebut dalam Peraturan Daerah di tingkat kabupaten/kota, yang secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung di daerah. Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang, telah memiliki Peraturan Daerah Kabupaten

Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Namun Peraturan Daerah tersebut dalam pembentukannya masih berdasar pada Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebelum diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum yang ada sehingga perlu ditinjau kembali.

Atas dasar itu, maka Pemerintah Kabupaten Magelang melakukan penyusunan Naskah Akademik yang merupakan landasan akademik dari pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung sekaligus sebagai dokumen pendukung yang dibutuhkan dalam program pembentukan Peraturan Daerah dalam legislasi di Dewan Perwakilan Rakyat Daerah (DPRD). Dengan disusunnya dokumen Naskah Akademik ini, diharapkan proses legislasi Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang dapat berlangsung secara lancar dan cepat.

B. Identifikasi Masalah

Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung untuk mengganti Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dilakukan identifikasi masalah memuat rumusan mengenai masalah apa yang akan ditemukan dan diuraikan dalam Naskah Akademik ini, yang pada dasarnya identifikasi masalahnya mencakup 4 (empat) pokok masalah, yaitu sebagai berikut:

- a. Permasalahan apa yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Magelang yang menjadi pertimbangan dalam membentuk

Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung yang mengganti Pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung.

- b. Mengapa perlu Rancangan Peraturan Daerah sebagai dasar pemecahan masalah tersebut, yang berarti membenarkan pelibatan pemerintah daerah dalam penyelesaian masalah tersebut.
- c. Apa yang menjadi landasan filosofis, sosiologis, dan yuridis dalam pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung.
- d. Apa yang menjadi sasaran, ruang lingkup pengaturan, dan arah pengaturan yang akan diwujudkan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung.

C. Tujuan dan Kegunaan

Sesuai dengan ruang lingkup identifikasi masalah yang dikemukakan di atas, tujuan penyusunan Naskah Akademik dirumuskan sebagai berikut: adalah :

- a. Merumuskan permasalahan yang dihadapi Pemerintah Kabupaten Magelang yang menjadi pertimbangan dalam membentuk Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai dasar pemecahan masalah yang dihadapi oleh daerah.
- b. Merumuskan permasalahan penyelenggaraan Bangunan Gedung dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai dasar pemecahan masalah yang dihadapi oleh Pemerintah Kabupaten Magelang dalam melakukan penggalian pendapatan asli daerah yang bersumber dari Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- c. Merumuskan pertimbangan atau landasan filosofis, sosiologis, yuridis pembentukan Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- d. Merumuskan sasaran yang akan diwujudkan, ruang

lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Kegunaan Naskah Akademik ini adalah sebagai acuan atau referensi Pemerintah Kabupaten Magelang dalam membentuk Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagai pengganti Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, untuk memberikan landasan hukum Bagi Pemerintah Kabupaten Magelang 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.

D. Metode Penelitian

Penyusunan Naskah Akademik pada dasarnya merupakan suatu kegiatan penelitian sehingga digunakan metode penyusunan Naskah Akademik yang berbasis metode penelitian hukum atau penelitian lain. Setiap penulisan ilmiah dbutuhkan data atau keterangan-keterangan dari objek yang akan diteliti dan dibahas. Data dan keterangan tersebut berfungsi sebagai penunjang dan bahan yang akan diuraikan, baik sebagai data pokok ataupun sebagai data pelengkap. Data dan keterangan yang dimaksud diperoleh dari adanya suatu penelitian. Penelitian merupakan suatu sarana pokok dalam pengembangan ilmu pengetahuan dan teknologi. Oleh karena itu, metodologi penelitian yang diterapkan harus senantiasa disesuaikan dengan ilmu pengetahuan yang menjadi induknya.

Suatu metode merupakan cara kerja atau tata cara untuk memahami objek yang menjadi sasaran ilmu

pengetahuan yang bersangkutan.¹ Metode merupakan suatu alat yang akan memberikan suatu pedoman tentang cara-cara mempelajari, menganalisa dan memahami suatu permasalahan yang akan dikaji. Dengan demikian, dalam melaksanakan penelitian hukum untuk menyusun penulisan hukum ini perlu didukung oleh metode yang lebih baik agar diperoleh hasil yang dapat dipertanggungjawabkan kebenarannya.

Berdasarkan uraian diatas maka metode penelitian yang akan dipergunakan dalam penyusunan Naskah Akademik adalah sebagai berikut:

1. Metode Pendekatan

Metode pendekatan yang digunakan dalam penulisan Naskah Akademik ini adalah metode pendekatan yuridis empiris, yang diartikan sebagai suatu cara atau prosedur yang digunakan untuk memecahkan masalah dengan meneliti data sekunder terlebih dahulu kemudian dilanjutkan dengan mengadakan penelitian terhadap data primer di lapangan.² Penggunaan metode pendekatan yuridis empiris karena yang diteliti adalah masalah keterkaitan antar faktor yuridis berbagai peraturan perundang-undangan terkait Kewenangan Pemerintah Kabupaten Magelang dalam merumuskan pengaturan mengenai Penyelenggaraan Banguna Gedung.

2. Tipe Penelitian

Tipe penelitian dalam penelitian ini adalah deskriptif analitis yaitu melakukan deskripsi terhadap hasil penelitian dengan data yang selengkap dan sedetail mungkin. Deskripsi dimaksudkan adalah terhadap data primer dan juga data sekunder yang berhubungan dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang.

¹ Soerjono Soekanto, 1984, *Pengertian Penelitian Hukum*, Jakarta: Universitas Indonesia, hal 6.

² Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, *Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri*, Jakarta: Ghalia Indonesia, hal 44.

3. Jenis dan Sumber Data

Untuk mendapat data yang akurat dan faktual, maka diperlukan data primer dan data sekunder.

a. Data primer.

Data primer³ adalah data yang diperoleh secara langsung dari objeknya. Data primer diperoleh atau dikumpulkan dengan melakukan studi lapangan penelitian (*field research*), wawancara dan/atau observasi yang bertujuan untuk menggali informasi yang dibutuhkan penulis terkait dengan perumusan permasalahan yang diteliti. Beberapa informasi yang dibutuhkan terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang adalah:

- 1) Gambaran umum Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang.
- 2) Sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, arah pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang.
- 3) Kendala yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- 4) Muatan lokal Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang..

b. Data sekunder.

Data sekunder⁴ adalah data yang diperoleh melalui bahan kepustakaan. Pengumpulan data ini dilakukan dengan studi atau penelitian kepustakaan (*library research*) yaitu dengan mempelajari peraturan-peraturan, buku-buku yang berkaitan dengan penelitian. Data sekunder yang dikumpulkan terdiri dari bahan hukum primer, bahan hukum sekunder dan bahan hukum tersier.

³J. Supranto, 2003, *Metode Penelitian Hukum dan Statistik*, Jakarta: Rineka Cipta, hal 2.

⁴ Ronny Hanitijio Soemitro, *loc. Cit.*

1) Bahan Hukum Primer

Bahan hukum primer dalam penelitian ini adalah sebagai berikut⁵:

- a) Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
- b) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- c) Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- d) Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah; dan
- e) Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

2) Bahan Hukum Sekunder

Bahan hukum sekunder, berupa literatur bahan bacaan berupa buku-buku hukum, artikel-artikel hukum dan bahan-bahan seminar hukum terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung;

3) Bahan Hukum Tersier

Bahan diambil dari majalah hukum, surat kabar untuk penunjang informasi dalam penelitian, kamus hukum.

4. Metode Pengumpulan Data

a. Metode Pengumpulan Data Sekunder

Metode pengumpulan data sekunder sering disebut metode pengumpulan bahan dokumen, karena peneliti tidak secara langsung mengambil data sendiri tetapi memanfaatkan data atau dokumen yang dihasilkan oleh

⁵ Soerjono Soekanto, *Op Cit*, hal 151-152

pihak-pihak lain⁶.

Pada umumnya, data sekunder yang digunakan oleh pihak peneliti untuk memberikan gambaran tambahan, gambaran pelengkap, ataupun untuk diproses lebih lanjut. Dalam metode pengumpulan data sekunder, obsevator tidak meneliti langsung, tetapi data didapatkan misalnya dari media massa, BPS, lembaga pemerintah maupun swasta, lembaga penelitian maupun pusat bank, data hasil penelitian lain, penelitian kepustakaan dalam hal untuk mengetahui berbagai pengetahuan dan karya yang pernah dicapai oleh para peneliti terdahulu. Dengan penelitian kepustakaan, akan melatih peneliti untuk membaca kritis segala bahan yang dijumpainya, kecermatan dan ketelitian peneliti akan sangat teruji dalam memutuskan sumber yang dipercayanya.

b. Metode Pengumpulan Data Primer

Dalam pengumpulan data primer peneliti menggunakan metode wawancara. Menurut Maleong, wawancara adalah percakapan dengan maksud tertentu⁷. Wawancara adalah proses tanya jawab dalam penelitian yang berlangsung secara lisan dimana dua orang atau lebih bertatap muka mendengarkan secara langsung informasi-informasi atau keterangan-keterangan.⁸

Cara wawancara yang dilakukan adalah wawancara bebas terpimpin, yaitu wawancara yang dilakukan dengan tidak dibatasi oleh waktu dan daftar pertanyaan, tetapi tetap berpegang pada pokok-pokok permasalahan yang sesuai dengan tujuan wawancara. Wawancara bebas terpimpin ini dimaksudkan agar

⁶ <http://zetzu.blogspot.co.id/2010/12/metode-pengumpulan-data.html>, diakses tanggal 23 Juli 2020

⁷ Lexy Maleong, 2007, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset, hal 176.

⁸ Choloid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, Metodologi Penelitian, Jakarta: Bumi Aksara, hal.81.

memperoleh jawaban spontan dan gambaran yang lebih luas tentang masalah yang diteliti. Sifat wawancara yang dilakukan adalah wawancara terbuka artinya subyeknya mengetahui bahwa mereka sedang diwawancarai dan mengetahui maksud dan tujuan wawancara tersebut.

Sampel yang dipilih dalam penelitian ini dilakukan dengan *purposive non random* sampling, yaitu sampel yang diwawancarai dipilih berdasarkan tujuan penelitian dan memiliki kemampuan serta pemahaman terhadap permasalahan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

5. Metode Analisis Data

Analisa data merupakan langkah terakhir dalam suatu kegiatan penulisan. Analisa data dilakukan secara deskriptif kualitatif, artinya menguraikan data secara bermutu dalam bentuk kalimat yang teratur, runtun, logis, tidak tumpang tindih, dan efektif sehingga memudahkan interpretasi data dan memahami hasil analisis. Data yang diperoleh melalui pengumpulan data sekunder akan dikumpulkan dan kemudian di analisis untuk mendapatkan kejelasan terhadap masalah yang akan dibahas. Semua data yang terkumpul diedit, diolah dan disusun secara sistematis untuk selanjutnya disajikan dalam bentuk deskriptif yang kemudian disimpulkan. Metode analisis yang digunakan dalam penulisan ini adalah metode analisa data kualitatif. Artinya semua data yang diperoleh dianalisis secara utuh sehingga terlihat adanya gambaran yang sistematis dan faktual. Dari hasil analisis tersebut peneliti menarik kesimpulan untuk menjawab isu hukum tersebut. Data-data yang dikumpulkan dianalisis secara kualitatif untuk menemukan pengaturan mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB II

KAJIAN TEORITIS DAN PRAKTIK EMPIRIS

A. Kajian Teoritis

Berdasarkan Kamus Besar Bahasa Indonesia, pengertian dari kata bangunan adalah sesuatu yang didirikan atau dibangun. Sedangkan kata gedung memiliki arti bangunan sebagai tempat kegiatan. Secara umum kata bangunan gedung berarti sesuatu yang didirikan atau dibangun untuk melakukan kegiatan. Sedangkan pengertian bangunan gedung menurut Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja disebutkan bahwa 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.

Menurut Frederick S. Merrit dan Jonathan T. Ricketts⁹, Perihal keandalan administrasi yang diatur dalam suatu peraturan tentang bangunan gedung mencakup kelengkapan hal-hal seperti surat izin, pembayaran pajak, sertifikat kepemilikan, keamanan, perubahan, perawatan, persetujuan gambar rencana, perintah pemberhentian kerja, dan beban yang diizinkan pada suatu bangunan. Sedangkan perihal keandalan teknis mencakup penjelasan persyaratan mengenai komponen struktur, pencahayaan, ventilasi, pemipaan, alat transportasi vertikal, dinding, tembok, dan pintu.

⁹ Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3 No.3, September 2013 (185-193) IDENTIFIKASI VARIABEL PENTING KEANDALAN BANGUNAN GEDUNG DI KOTA SERANG Manlian Ronald. A. Simanjuntak, Bernard Program Studi Magister Teknik Sipil Konsentrasi Manajemen Konstruksi Jurusan Teknik Sipil Universitas Pelita Harapan, hal 147

Bangunan gedung merupakan suatu sarana infrastruktur yang berfungsi sebagai tempat penunjang manusia dalam aktifitas kesehariannya. Pada suatu perencanaan konstruksi gedung terdiri atas struktur bawah (lower structure), dan struktur atas (upper structure). Struktur bawah (lower structure) merupakan komponen suatu bangunan yang berada dibawah permukaan seperti Pondasi dan struktur bangunan lainnya yang ada dibawah. Sedangkan, Struktur atas (upper structure) sendiri merupakan komponen suatu bangunan dimana berada diatas permukaan tanah seperti kolom, balok, palt, dan tangga. Suatu bangunan gedung beton bertulang yang menjulang (berlantai banyak) sangat rawan terhadap keruntuhan jika tidak direncanakan dengan baik. Oleh karena itu, diperlukan suatu perencanaan struktur yang tepat dan teliti agar dapat memenuhi kriteria kekuatan (strenght), kenyamanan (serviceability), keselamatan (safety), dan umur rencana bangunan (durability). Hal diatas sangat dipengaruhi oleh beban yang menumpu pada suatu struktur bangunan. Beban yang bekerja pada struktur seperti beban mati (dead load), beban hidup (live load), beban gempa (earthquake), dan beban angin (wind load) menjadi bahan perhitungan awal dalam perencanaan struktur untuk mendapatkan besar dan arah gaya-gaya yang bekerja pada setiap komponen struktur, kemudian dapat dilakukan analisis struktur untuk mengetahui besarnya kapasitas penampang dan tulangan yang dibutuhkan oleh masing-masing struktur.¹⁰

Perencanaan struktur atas harus mengacu pada pedoman atau peraturan standar yang mengatur tentang perencanaan dan pelaksanaan bangunan beton structural, yaitu persyaratan beton structural untuk bangunan gedung nomor: SNI 2847-2013, peraturan beban minimum untuk perancangan bangunan gedung dan struktur lain

¹⁰ Gideon dan Takim, 1993). Gideon Kusuma, Takim Andriono, 1993, DESAIN STRUKTUR RANGKA BETON BERTULANG DI DAERAH RAWAN GEMPA, Erlangga, Jakarta

nomor: 1727 - 2013. Ada beberapa hal yang harus diperhatikan dalam perencanaan tersebut, diantaranya sebagai berikut:

1. Estetika Merupakan unsur yang sangat diperlukan agar setiap bangunan terlihat indah dan lebih serasi dengan perencanaan sehingga pemilik bisa mendapatkan kepuasan tersendiri.
2. Fungsional Menyesuaikan dengan fungsi dan pemanfaatannya, sehingga tidak menyimpang dari prasarana yang ada dan kegunaanya.
3. Struktural Jadi struktur yang direncanakan atau diterapkan dalam bangunan tersebut masih di batas aman dan yang pasti bangunan tersebut harus kuat sehingga usia bangunan cenderung tahan lebih lama.
4. Ekonomis Perencanaan untuk ukuran maupun kebutuhan material dikelola secara kolektif sehingga lebih efisien terhadap bangunan.

Setelah memperhatikan hal-hal diatas, selanjutnya tahap yang dilakukan adalah sebagai berikut ¹¹:

1. Tahap Arsitektural Merencanakan dengan menyelesaikan pemetaan atau denah proyek, gambar denah setiap lantai, detail, potongan, tampak, perspektif, rencana anggaran biaya (RAB), dan rencana kerja dan syarat (RKS).
2. Tahap Struktural Merencanakan perhitungan yang berkenaan dengan struktur seperti menentukan letak balok dan kolom utama, menentukan perhitungan perencanaan portal, penentuan dimensi struktur, dan penyelidikan tanah guna menentukan jenis dan tipe fondasi yang digunakan.
3. Tahap Finishing Setelah melalui dua tahap, proses selanjutnya yaitu proses finishing, yaitu proses pelengkapan infrastruktur seperti finishing pada tembok, fasilitas dan alat-alat kelistrikan sebagai pemenuh kebutuhan pemilik.

¹¹ Firmansyah, Ilham (2015) *Sistem Pendukung Keputusan Rehabilitasi Bangunan Gedung Universitas Muhammadiyah Purwokerto Dengan Metode Weighted Product*. Bachelor Thesis, Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Jenis konstruksi bangunan dapat dibedakan berdasarkan bahan penyusun strukturnya, yaitu:

1. Struktur Beton Bertulang Merupakan bangunan yang bermaterialkan atau bahan utama penyusun strukturnya beton bertulang seperti balok dan kolomnya merupakan cor beton bertulang
2. Struktur Baja Merupakan bangunan yang komponen penyusunnya, dan biasanya konstruksi baja dibuat dengan bentuk dan komposisi kimia tertentu sesuai dengan spesifikasi perencanaan proyek tersebut.
3. Struktur Kayu Suatu struktur yang komponen penyusun utamanya kayu, biasanya untuk kayu sendiri sering dipakai pada pekerjaan rangka kudakuda, rangka dan gelagar jembatan, struktur perancah, kolom dan balok lantai bangunan.
4. Struktur Gabungan Merupakan gabungan dari struktur beton bertulang, struktur baja, dan struktur kayu yang dikolaborasikan dengan tujuan membentuk suatu konstruksi yang konkrit kuat dan tahan lama.

Berdasarkan jumlah lantai, bangunan gedung dibedakan menjadi:

1. Bangunan tidak bertingkat (satu lantai/single story)
2. Bangunan bertingkat (banyak lantai/multy story)

Bagian- bagian bangunan dapat dikelompokkan menjadi 2 yaitu:

1. Elemen Struktural, adalah bagian bangunan yang menjadikan struktur tetap kokoh dan stabil dalam mendukung beban. Terganggunya fungsi salah satu elemen dapat mempengaruhi perilaku struktur secara keseluruhan. Termasuk elemen struktural adalah kolom, balok, pondasi, rangka atap dan dinding geser.
2. Elemen non Struktural, adalah bagian bangunan yang tidak terkait secara langsung dengan kekuatan struktur bangunan dan menjadi beban bagi elemen struktural. Biasanya elemen non struktural mengalami kerusakan yang

lebih awal dan mengalami perbaikan/pengantian. Termasuk elemen non struktural adalah lantai, dinding, penutup atap, dan tangga.

Terkadang suatu elemen bisa termasuk struktural atau non struktural tergantung dalam perencanaan struktur bangunannya. Contohnya adalah lantai atau kolom praktis.

Beban-beban yang harus diperhitungkan dalam suatu struktur bangunan gedung yaitu:

1. Beban mati (berat bagian-bagian bangunan). Beban ini otomatis ada dalam setiap struktur dan arahnya sesuai dengan gravitasi. Keberadaan beban ini adalah tetap selama bangunan tersebut ada.
2. Beban hidup. Beban ini muncul karena pemanfaatan struktur bangunan sesuai dengan fungsinya. contoh beban hidup adalah beban orang, mesin-mesin dan barang lainnya.
3. Beban sementara. Disebut beban sementara karena keberadaannya tidak menerus dan tidak dapat diprediksi waktu kehadirannya. Termasuk beban sementara adalah beban angin dan beban gempa.

Beban-beban yang harus didukung oleh struktur bangunan memiliki arah yang bervariasi, meliputi :

1. Arah gravitasi. Beban mati dan beban hidup biasanya akan memiliki arah sesuai dengan gravitasi.
2. Arah menyudut. Beban dengan arah yang menyudut biasanya ditimbulkan oleh beban angin pada rangka atap.
3. Arah horisontal. Beban angin dapat juga mempunyai arah horisontal yaitu mengenai bagian dinding bangunan. Selain gaya angin, gaya gempa juga membebani struktur bangunan dalam arah horisontal.

Menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 bahwa persyaratan tata bangunan meliputi persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung, arsitektur bangunan gedung, dan persyaratan pengendalian

dampak lingkungan. Persyaratan peruntukan merupakan persyaratan peruntukan lokasi yang bersangkutan sesuai dengan RTRW kabupaten/kota, RDTRKP, dan/atau RTBL, yaitu:

1. Persyaratan Arsitektur bangunan gedung meliputi:
 - a. Persyaratan penampilan bangunan gedung
 - b. Tata ruang-dalam
 - c. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya
 - d. Keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa. Penampilan bangunan gedung harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah-kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

Penampilan bangunan gedung di kawasan cagar budaya, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah pelestarian. Penampilan bangunan gedung yang didirikan berdampingan dengan bangunan gedung yang dilestarikan, harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk dan karakteristik dari arsitektur bangunan gedung yang dilestarikan. Pemerintah daerah dapat menetapkan kaidah-kaidah arsitektur tertentu pada bangunan gedung untuk suatu kawasan setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung, dan mempertimbangkan pendapat publik. Tata ruang dalam, harus mempertimbangkan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung. Keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

2. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan. Setiap mendirikan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting,

harus didahului dengan menyertakan analisis mengenai dampak lingkungan sesuai peraturan perundang-undangan mengenai pengelolaan lingkungan hidup.

Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung menurut Peraturan Menteri Pekerjaan Umum No. 29/PRT/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung adalah keadaan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan:

1. Keselamatan Meliputi persyaratan kemampuan bangunan gedung untuk mendukung beban muatan, serta kemampuan bangunan gedung dalam mencegah dan menanggulangi bahaya kebakaran dan bahaya petir
 - a. Ketahanan Struktur Setiap bangunan gedung, strukturnya harus direncanakan kuat, kokoh, dan stabil dalam memikul beban/kombinasi beban dan memenuhi persyaratan kelayakan (*serviceability*) selama umur layanan yang direncanakan dengan mempertimbangkan fungsi bangunan gedung, lokasi, keawetan, dan kemungkinan pelaksanaan konstruksinya. Kemampuan memikul beban diperhitungkan terhadap pengaruh-pengaruh aksi sebagai akibat dari beban-beban yang mungkin bekerja selama umur layanan struktur, baik beban muatan tetap maupun beban muatan sementara yang timbul akibat gempa dan angin. Dalam perencanaan struktur bangunan gedung terhadap pengaruh gempa, semua unsur struktur bangunan gedung, baik bagian dari sub struktur maupun struktur gedung, harus diperhitungkan memikul pengaruh gempa rencana sesuai dengan zona gempanya. Struktur bangunan gedung harus direncanakan secara detail sehingga pada kondisi pembebanan maksimum yang direncanakan, apabila terjadi keruntuhan kondisi strukturnya masih dapat memungkinkan pengguna bangunan gedung menyelamatkan diri.
 - b. Proteksi Bahaya Kebakaran Bangunan gedung, kecuali rumah tinggal tunggal dan rumah deret sederhana, harus

dilindungi terhadap bahaya kebakaran dengan sistem proteksi pasif dan proteksi aktif. Penerapan sistem proteksi pasif didasarkan pada fungsi/klasifikasi risiko kebakaran, geometri ruang, bahan bangunan terpasang, dan/atau jumlah dan kondisi penghuni dalam bangunan gedung, sistem proteksi aktif didasarkan pada fungsi, klasifikasi, luas, ketinggian, volume bangunan, dan/atau dalam bangunan gedung.

c. Proteksi Penangkal Petir setiap bangunan gedung berdasarkan letak, sifat geografis, bentuk, ketinggian, dan penggunaannya berisiko terkena sambaran petir harus dilengkapi instalasi penangkal petir. Sistem penangkal petir yang dirancang dan dipasang harus dapat mengurangi secara nyata risiko kerusakan yang disebabkan sambaran petir terhadap bangunan gedung dan peralatan yang diproteksinya, serta melindungi manusia di dalamnya:

1) instalasi Listrik Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan instalasi listrik termasuk sumber daya listriknya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

2) Bahan Peledak Setiap bangunan gedung yang dilengkapi dengan pendeteksi bahan peledak termasuk sumber penangkalnya harus dijamin aman, andal, dan akrab lingkungan.

2. Kesehatan Persyaratan kesehatan bangunan gedung meliputi persyaratan sistem penghawaan, pencahayaan, sanitasi, dan penggunaan bahan bangunan gedung.

a. Penghawaan Bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem penghawaan harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/buatan sesuai dengan fungsinya.

b. Pencahayaan Setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem pencahayaan harus mempunyai

- pencahayaan alami dan/atau pencahayaan buatan, termasuk pencahayaan darurat sesuai dengan fungsinya.
- c. Sanitasi setiap bangunan gedung untuk memenuhi persyaratan sistem sanitasi harus dilengkapi dengan sistem air bersih, sistem pembuangan air kotor dan/atau air limbah, kotoran dan sampah, serta penyaluran air hujan
 - d. Penggunaan Bahan bangunan gedung sebagaimana dimaksud harus aman bagi kesehatan pengguna bangunan gedung dan tidak menimbulkan dampak negatif terhadap lingkungan. Ketentuan mengenai penggunaan bahan bangunan gedung diatur lebih lanjut dengan Peraturan Pemerintah.
3. Kenyamanan Persyaratan kenyamanan bangunan gedung meliputi kenyamanan ruang gerak dan hubungan antar ruang, kondisi udara dalam ruang, pandangan, serta tingkat getaran dan tingkat kebisingan.
- a. Kenyamanan Ruang Gerak dan Hubungan Antar Ruang Merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari dimensi ruang dan tata letak ruang yang memberikan kenyamanan bergerak dalam ruangan. Kenyamanan hubungan antar ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari tata letak ruang dan sirkulasi antar ruang dalam bangunan gedung untuk terselenggaranya fungsi bangunan.
 - b. Kondisi Udara Dalam Ruang Kenyamanan kondisi udara dalam ruang merupakan tingkat kenyamanan yang diperoleh dari temperature dan kelembaban di dalam ruang untuk terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
 - c. Pandangan Kenyamanan pandangan sebagaimana merupakan kondisi dimana hak pribadi orang dalam melaksanakan kegiatan di dalam bangunan gedungnya tidak terganggu dari bangunan gedung lain di sekitarnya.
 - d. Tingkat Getaran dan Tingkat Kebisingan Kenyamanan tingkat getaran dan kebisingan sebagaimana dimaksud

merupakan tingkat kenyamanan yang ditentukan oleh suatu keadaan yang tidak mengakibatkan pengguna dan fungsi bangunan gedung terganggu oleh getaran dan/atau kebisingan yang timbul baik dari dalam bangunan gedung maupun lingkungannya

4. Kemudahan Persyaratan kemudahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 31 meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung. Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung meliputi tersedianya fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman termasuk bagi penyandang cacat dan lanjut usia. Kelengkapan prasarana dan sarana pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, serta fasilitas komunikasi dan informasi.
 - a. Kemudahan Hubungan Horizontal Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang. Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
 - b. Kemudahan Hubungan Vertikal Kemudahan hubungan vertical dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertical berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lift dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung. Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna. Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan

kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertical lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku. Bangunan gedung dengan jumlah lantai lebih dari 5 (lima) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertical (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung

- c. Akses Evakuasi Dalam Keadaan Darurat Kebakaran
Akses evakuasi dalam keadaan darurat harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal. Penyediaan akses evakuasi harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas
- d. Fasilitas dan Aksesibilitas Bagi Penyandang Cacat
Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung kecuali rumah tinggal (Keputusan Menteri PU No. 30/KPTS/2006 tentang Persyaratan Teknis Fasilitas dan Aksesibilitas Bangunan Umum dan Lingkungan).

B. Kajian Terhadap Asas/Prinsip Yang terkait dengan Penyusunan Norma.

Asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, sebagaimana yang dikehendaki oleh tujuan hukum, yakni adanya keadilan dan kepastian hukum telah diakomodir dalam Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan. Dalam Pasal 5 diatur asas yang bersifat formal sedangkan asas yang bersifat materiil diatur dalam Pasal 6. Pengertian masing-masing asas ini dikemukakan dalam penjelasan pasal dimaksud. Dalam pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, asas yang bersifat formal pengertiannya dapat dikemukakan dalam

tabel berikut.

Tabel 1 : Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik, Yang Bersifat Formal (berdasarkan Pasal 5 UU 12/2011 dan Penjelasannya)

Pasal 5 UU 12/2011		Penjelasan Pasal 5 UU 12/2011
Dalam membentuk Peraturan Perundang-undangan harus dilakukan berdasarkan pada asas Pembentukan Peraturan Perundangundangan yang baik, yang meliputi:		
a.	kejelasan tujuan	bahwa setiap Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (PPu) harus mempunyai tujuan yang jelas yang hendak dicapai
b.	kelembagaan atau pejabat pembentuk yang tepat	bahwa setiap jenis PPu harus dibuat oleh lembaga negara atau pejabat Pembentuk PPu yang berwenang. PPu tersebut dapat dibatalkan atau batal demi hukum apabila dibuat oleh lembaga negara atau pejabat yang tidak berwenang.
c.	kesesuaian antara jenis, hierarki, dan materi muatan	bahwa dalam Pembentukan PPu harus benar-benar memperhatikan materi muatan yang tepat sesuai dengan jenis dan hierarki PPu.
d.	dapat dilaksanakan	bahwa setiap Pembentukan PPu harus memperhitungkan efektivitas PPu tersebut di dalam masyarakat, baik secara filosofis, sosiologis, maupun yuridis.
e.	kedayagunaan dan	bahwa setiap PPu dibuat karena

	kehasilgunaa	memang benar-benar dibutuhkan dan bermanfaat dalam mengatur kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
f.	kejelasan rumusan	bahwa setiap PPU harus memenuhi persyaratan teknis penyusunan PPU, sistematika, pilihan kata atau istilah, serta bahasa hukum yang jelas dan mudah dimengerti sehingga tidak menimbulkan berbagai macam interpretasi dalam pelaksanaannya.
g.	Keterbukaan	bahwa dalam Pembentukan PPU mulai dari perencanaan, penyusunan, pembahasan, pengesahan atau penetapan, dan pengundangan bersifat transparan dan terbuka. Dengan demikian, seluruh lapisan masyarakat mempunyai kesempatan yang seluas-luasnya untuk memberikan masukan dalam Pembentukan PPU.

Adapun asas pembentukan peraturan perundang-undangan yang baik, yang bersifat materiil berikut pengertiannya, sebagaimana tampak dalam tabel berikut.

Tabel 2: Asas Pembentukan Peraturan Perundang-undangan Yang Baik, Yang Bersifat Materiil (berdasarkan Pasal 6 ayat (1) dan ayat (2) UU 12/2011 dan Penjelasan)

PASAL 6 UU 12/2011	PENJELASAN PASAL 6 UU 12/2011
Ayat (1) Materi muatan Peraturan Perundang-undangan harus	

mencerminkan asas:		
a.	Pengayoman	bahwa setiap Materi Muatan Peraturan Perundang-undangan (PPu) harus berfungsi memberikan perlindungan untuk menciptakan ketentraman masyarakat.
b.	Kemanusiaan	bahwa setiap Materi Muatan PPU harus mencerminkan perlindungan dan penghormatan hak asasi manusia serta harkat dan martabat setiap warga negara dan penduduk Indonesia secara proporsional.
c.	Kebangsaan	bahwa setiap Materi Muatan PPU harus mencerminkan sifat dan watak bangsa Indonesia yang majemuk dengan tetap menjaga prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia.
d.	Keluargaan	bahwa setiap Materi Muatan PPU harus mencerminkan musyawarah untuk mencapai mufakat dalam setiap pengambilan keputusan.
e.	Kenusantaraan	bahwa setiap Materi Muatan PPU senantiasa memperhatikan kepentingan seluruh wilayah Indonesia dan Materi Muatan PPU yang dibuat di daerah merupakan bagian dari sistem hukum nasional yang berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. f
f.	Bhinneka Tunggal Ika	bahwa Materi Muatan PPU harus memperhatikan keragaman penduduk, agama, suku dan golongan, kondisi khusus daerah

		serta budaya dalam kehidupan bermasyarakat, berbangsa, dan bernegara.
g.	Keadilan	bahwa setiap Materi Muatan PPU harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.
h.	Kesamaan Kedudukan dalam Hukum dan Pemerintahan	bahwa setiap Materi Muatan PPU tidak boleh memuat hal yang bersifat membedakan berdasarkan latar belakang, antara lain, agama, suku, ras, golongan, gender, atau status sosial.
i.	Ketertiban dan Kepastian Hukum	bahwa setiap Materi Muatan PPU harus dapat mewujudkan ketertiban dalam masyarakat melalui jaminan kepastian hukum.
j.	Keseimbangan, Keresasian, dan Keselarasan	bahwa setiap Materi Muatan PPU harus mencerminkan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan, antara kepentingan individu, masyarakat dan kepentingan bangsa dan negara.
Ayat (2) PPU tertentu dapat berisi asas lain sesuai dengan bidang hukum Peraturan Perundang-undangan yang bersangkutan.		antara lain: a. dalam Hukum Pidana, misalnya, asas legalitas, asas tiada hukuman tanpa kesalahan, asas pembinaan narapidana, dan asas praduga tak bersalah; b. dalam Hukum Perdata, misalnya, dalam hukum perjanjian, antara lain, asas kesepakatan, kebebasan berkontrak, dan itikad baik.

Asas-asas tersebut kemudian membimbing para legislator dalam perumusan norma hukum ke dalam aturan

hukum, yang berlangsung dengan cara menjadikan dirinya sebagai titik tolak bagi perumusan norma hukum dalam aturan hukum.

Pemerintahan Daerah dalam menyelenggarakan pemerintahannya tentu saja tidak boleh bertentangan dengan asas penyelenggaraan pemerintahan negara. Hal ini sesuai dengan Pasal 58 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah dimana menyebutkan bahwa dalam menyelenggarakan Pemerintahan Daerah berpedoman pada asas penyelenggaraan pemerintahan negara yang terdiri atas:

a. kepastian hukum;

Yang dimaksud dengan “kepastian hukum” adalah asas dalam negara hukum yang mengutamakan landasan ketentuan peraturan perundang-undangan dan keadilan dalam setiap kebijakan penyelenggara negara.

b. tertib penyelenggara negara;

Yang dimaksud dengan “tertib penyelenggara negara” adalah asas yang menjadi landasan keteraturan, keserasian, dan keseimbangan dalam pengendalian penyelenggara negara.

c. kepentingan umum;

Yang dimaksud dengan “asas kepentingan umum” adalah asas yang mendahulukan kesejahteraan umum dengan cara yang aspiratif, akomodatif, dan selektif.

d. keterbukaan;

Yang dimaksud dengan “asas keterbukaan” adalah asas yang membuka diri terhadap hak masyarakat untuk memperoleh informasi yang benar, jujur, dan tidak diskriminatif tentang penyelenggaraan negara dengan tetap memperhatikan perlindungan atas hak asasi pribadi, golongan, dan rahasia negara.

e. proporsionalitas;

Yang dimaksud dengan “asas proporsionalitas” adalah asas

yang mengutamakan keseimbangan antara hak dan kewajiban penyelenggara negara.

f. profesionalitas;

Yang dimaksud dengan "asas profesionalitas" adalah asas yang mengutamakan keahlian yang berlandaskan kode etik dan ketentuan peraturan perundang-undangan.

g. akuntabilitas;

Yang dimaksud dengan "asas akuntabilitas" adalah asas yang menentukan bahwa setiap kegiatan dan hasil akhir dari kegiatan penyelenggara negara harus dapat dipertanggungjawabkan kepada masyarakat atau rakyat sebagai pemegang kedaulatan tertinggi negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

h. efisiensi;

Yang dimaksud dengan "asas efisiensi" adalah asas yang berorientasi pada minimalisasi penggunaan sumber daya dalam penyelenggaraan negara untuk mencapai hasil kerja yang terbaik.

i. efektivitas; dan

Yang dimaksud dengan "asas efektivitas" adalah asas yang berorientasi pada tujuan yang tepat guna dan berdaya guna.

j. keadilan.

Yang dimaksud dengan "asas keadilan" adalah bahwa setiap tindakan dalam penyelenggaraan negara harus mencerminkan keadilan secara proporsional bagi setiap warga negara.

Berdasarkan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja, Bangunan gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya, yang dijabarkan sebagai berikut:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.
- d. Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

C. Kajian terhadap Praktik Penyelenggaraan, Kondisi yang ada, serta Permasalahan yang dihadapi masyarakat

1. Gambaran Umum Kabupaten Magelang

Kabupaten Magelang termasuk dalam wilayah administrasi Provinsi Jawa Tengah dengan luas wilayah menurut BPS seluas 108.573 hektar atau sekitar 3,34% dari luas wilayah Provinsi Jawa Tengah. Berdasarkan pemetaan yang digunakan dalam RTRW Kabupaten Magelang, luas wilayah Kabupaten Magelang kurang lebih adalah 113.034,84 hektar. Kabupaten Magelang memiliki batas-batas wilayah sebagai berikut:

Sebelah Utara : Kabupaten Temanggung dan
Kabupaten Semarang

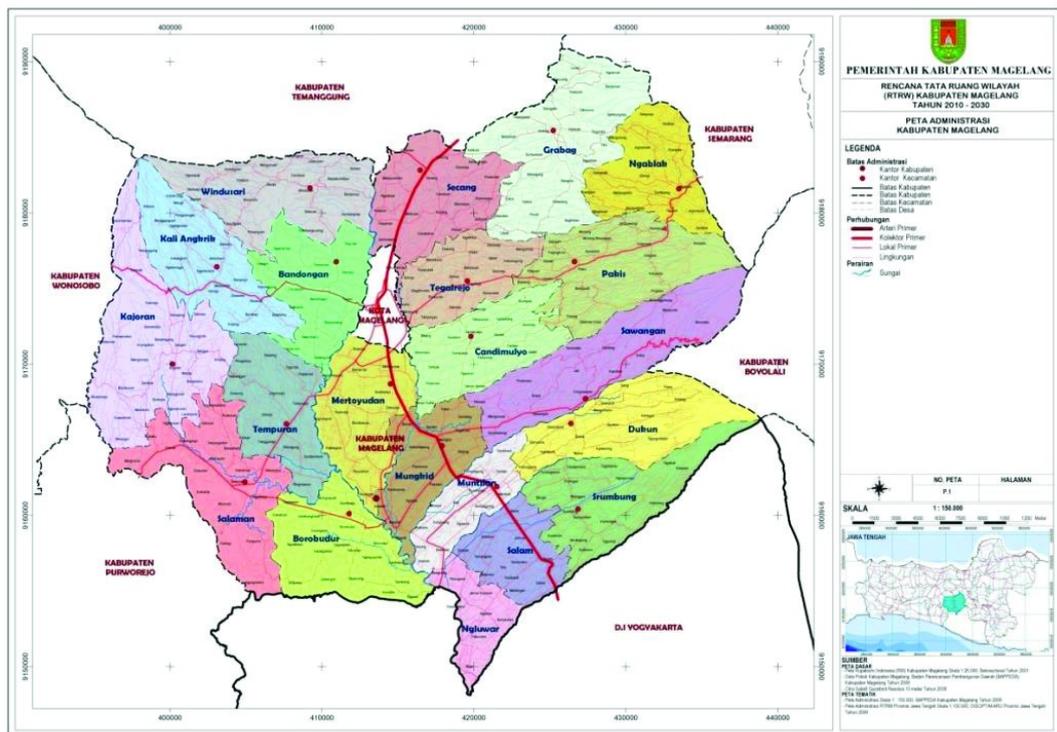
Sebelah Timur : Kabupaten Semarang dan Kabupaten Boyolali

Sebelah Selatan : Kabupaten Purworejo dan Provinsi DIY

Sebelah Barat : Kabupaten Temanggung dan Kabupaten Wonosobo

Bagian tengah : Kota Magelang

Letak Kabupaten Magelang yang strategis dapat dilihat dari posisinya yaitu diantara dua kota besar, Kota Yogyakarta dan Kota Semarang. Selain itu letak strategis Kabupaten Magelang juga dapat dilihat dari posisinya yang berada di antara jalur pantura dengan jalur selatan-selatan, jalur utara-selatan dan di tengah Provinsi Jawa Tengah. Kabupaten Magelang juga berada di antara perlintasan jalur ekonomi yaitu Semarang-magelang-Purwokerto dan Semarang-Magelang-Yogyakarta-Solo, sehingga memudahkan aksesibilitas,



Gambar 2.1. RTRW kabupaten Magelang Tahun 2010-2030

Sumber : Perda RTRW kabupaten Magelang Tahun 2010-2030

Berikut tabel mengenai luas masing-masing kecamatan, jumlah desa dan kelurahan serta jarak kecamatan ke ibu kota kabupaten di Kabupaten Magelang.

Tabel 2.1.
Luas Kecamatan, Jumlah Desa dan Kelurahan,
serta Jarak dari Ibukota Kabupaten ke Kecamatan
di Kabupaten Magelang Tahun 2018

No.	Kecamatan	Jumlah Desa	Jumlah Kelurahan	Luas Wilayah (Km ²)	Persentase (%)	Jarak ke Ibukota Kabupaten
1	Salaman	20	-	68,87	6,34	15
2	Borobudur	20	-	54,55	5,02	4
3	Ngluwar	8	-	22,44	2,07	22
4	Salam	12	-	31,63	2,91	19
5	Srumbung	17	-	53,18	4,90	19
6	Dukun	15	-	53,40	4,92	21
7	Muntilan	13	1	28,61	2,64	17
8	Mungkid	14	2	37,40	3,44	7
9	Sawangan	15	-	72,37	6,67	15
10	Candimulyo	19	-	46,95	4,32	17
11	Mertoyudan	12	1	45,35	4,18	6
12	Tempuran	15	-	49,04	4,52	8
13	Kajoran	29	-	83,41	7,68	31
14	Kaliangkrik	20	-	57,34	5,28	34
15	Bandongan	14	-	45,79	4,22	20
16	Windusari	20	-	61,65	5,68	25
17	Secang	19	1	47,34	4,36	22
18	Tegalrejo	21	-	35,89	3,31	22
19	Pakis	20	-	69,56	6,41	29
20	Grabag	28	-	77,16	7,11	33
21	Ngablak	16	-	43,80	4,03	37
	Jumlah	367	5	1.085,73		

Sumber : Kabupaten Magelang Dalam Angka Tahun 2018

Dari tabel di atas, kecamatan yang memiliki wilayah terluas adalah Kecamatan Kajoran dengan luas 83,41 km² atau sekitar 7,68 % dari luas wilayah kabupaten sedangkan kecamatan yang wilayahnya terkecil adalah Kecamatan Ngluwar seluas 22,44 km² atau sekitar 2,07 % dari luas wilayah kabupaten. Terdapat empat kecamatan yang memiliki kelurahan yaitu Kecamatan Muntilan, Mertoyudan, dan Secang, masing-masing memiliki 1 kelurahan kecuali Kecamatan Mungkid yang memiliki 2 kelurahan. Kecamatan yang memiliki desa terbanyak yaitu Kecamatan Kajoran dengan 29 desa, sedangkan kecamatan yang memiliki desa paling sedikit yaitu Kecamatan Ngluwar dengan hanya 8 desa.

Kabupaten Magelang merupakan salah satu kabupaten yang berada dalam wilayah Provinsi Jawa Tengah. Pusat pemerintahan Kabupaten Magelang berada di Kota Mungkid.

Secara geografis, Kabupaten Magelang terletak pada posisi 110°01'51"-110°26'58" Bujur Timur dan 7°19'13"-7°42'16" Lintang Selatan. Dengan posisi ini, Kabupaten Magelang terletak di tengah Pulau Jawa, di persilangan lalu lintas ekonomi dan wisata. Jarak antara ibukota Kabupaten Magelang dengan beberapa ibukota kabupaten/kota lain di Jawa Tengah sebagaimana tabel berikut.

Tabel 2.2.

Jarak antara Ibukota Kabupaten Magelang (Kota Mungkid) ke Beberapa Ibukota Kabupaten/Kota di Jawa Tengah

No.	Kabupaten/Kota	Ibukota Kabupaten/Kota	Jarak dari Kota Mungkid
1	Kab. Cilacap	Cilacap	182,0
2	Kab. Banyumas	Purwokerto	163,0
3	Kab. Purbalingga	Purbalingga	149,0
4	Kab. Banjarnegara	Banjarnegara	117,0
5	Kab. Kebumen	Kebumen	92,7
6	Kab. Purworejo	Purworejo	53,3
7	Kab. Wonosobo	Wonosobo	77,3

No.	Kabupaten/Kota	Ibukota Kabupaten/Kota	Jarak dari Kota Mungkid
8	Kab. Boyolali	Boyolali	48,4
9	Kab. Klaten	Klaten	62,0
10	Kab. Sukoharjo	Sukoharjo	94,5
11	Kab. Wonogiri	Wonogiri	134,0
12	Kab. Karanganyar	Karanganyar	114,0
13	Kab. Sragen	Sragen	124,0
14	Kab. Grobogan	Purwodadi	154,0
15	Kab. Blora	Blora	204,0
16	Kab. Rembang	Rembang	219,0
17	Kab. Pati	Pati	164,0
18	Kab. Kudus	Kudus	141,0
19	Kab. Jepara	Jepara	161,0
20	Kab. Demak	Demak	116,0
21	Kab. Semarang	Ungaran	64,5
22	Kab. Temanggung	Temanggung	33,7
23	Kab. Kendal	Kendal	91,0
24	Kab. Batang	Batang	108,0
25	Kab. Pekalongan	Kajen	148,0
26	Kab. Pemalang	Pemalang	181,0
27	Kab. Tegal	Slawi	210,0
28	Kab. Brebes	Brebes	220,0
29	Kota Magelang	Magelang	13,2
30	Kota Surakarta	Surakarta	94,1
31	Kota Salatiga	Salatiga	67,4
32	Kota Semarang	Semarang	95,4
33	Kota Pekalongan	Pekalongan	148,0
34	Kota Tegal	Tegal	210,0

Sumber: Kabupaten Magelang Dalam Angka Tahun 2018

Dari data yang ada Kabupaten Magelang merupakan kabupaten yang luas sehingga perlunya komitmen yang kuat dalam penyelenggaraan bangunan

gedung di Kabupaten Magelang. Oleh karena itu upaya penyelenggaraan bangunan gedung penting di Daerah sebagai acuan pedoman pelaksanaan dan pedoman landasan hukum Pemerintah Daerah dalam pelaksanaannya. Secara yuridis, diperlukan adanya regulasi yang mampu menjadi payung hukum dan pedoman bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang berikut instansi terkait untuk bisa lebih baik dalam penyelenggaraan bangunan gedung secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Hingga saat ini, Daerah Kabupaten Magelang sendiri sudah memiliki regulasi pengaturan bangunan gedung yang lama yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung namun dengan perkembangan dengan banyaknya Peraturan Perundang-Undangan terkait bangunan gedung yang mendasari peraturan daerah Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung banyak berubah sehingga perlu dilakukan pencabutan. Dengan dilakukan pencabutan dari Peraturan Daerah bangunan gedung yang lama diharapkan mampu memecahkan permasalahan-permasalahan yang dihadapi oleh Pemerintah Daerah terkait permasalahan-permasalahan mengenai bangunan gedung.

2. Visi Misi Kabupaten Magelang

Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kabupaten Magelang Tahun 2019-2024 merupakan dokumen perencanaan pembangunan daerah untuk jangka periode selama 5(lima) tahunan yang berisi penjabaran dari visi misi dan program kepala daerah dengan berpedoman pada RPJP Daerah serta memperhatikan RPJM

Nasional.RPJMD Kabupaten Magelang yang merupakan arah dan pedoman di dalam penyusunan rencana kerja Pemerintahan Daerah (RKPD Kabupaten Magelang setiap Tahunnya.

Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, mengamanatkan kepada pemerintah daerah untuk menyusun sejumlah dokumen perencanaan pembangunan daerah. Dokumen perencanaan pembangunan daerah yang dimaksud meliputi: (i) Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) yang merupakan kebijakan pembangunan dengan jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; (ii) Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) untuk jangka waktu 5 (lima) tahun; dan (iii) Rencana Kerja Pemerintah Daerah (RKPD) untuk jangka waktu 1 (satu) tahun.

Sebagaimana amanat Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dan Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, setelah Kepala Daerah dilantik, diwajibkan untuk menyusun dokumen Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD). Berdasarkan ketentuan Pasal 19 ayat (3) Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2004 tentang Sistem Perencanaan Pembangunan Nasional dinyatakan bahwa RPJMD ditetapkan dengan Peraturan Kepala Daerah paling lambat 3 (tiga) bulan setelah Kepala Daerah dilantik. RPJMD Kabupaten Magelang sesuai dengan ketentuan Pasal 263 Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah merupakan penjabaran dari Visi, Misi dan Program kepala daerah yang memuat tujuan, sasaran, strategi, arah kebijakan, pembangunan Daerah dan keuangan Daerah serta Program Perangkat Daerah dan lintas Perangkat Daerah yang disertai dengan kerangka

pendanaan bersifat indikatif untuk jangka waktu 5 (lima) tahun yang disusun dengan berpedoman pada RPJMD dan RPJMN.

Untuk mewujudkan cita-cita yang sesuai diatas dengan melihat segala potensi dan permasalahan yang ada di kabupaten Magelang, serta menjaga kesinambungan pembangunan dan memperhatikan Rencana Pembangunan Jangka Panjang (RPJP) Kabupaten Magelang Tahun 2005-2025, Adapun visi Bupati dan Wakil Bupati Magelang periode tahun 2019-2024 adalah:

***“Terwujudnya Masyarakat Kabupaten Magelang
yang Sejahtera, Berdaya Saing dan Amanah”***

(Sedaya Amanah)

Visi pembangunan Kabupaten Magelang tahun 2019-2024 sebagaimana tersebut di atas mengandung tiga kata kunci yaitu Sejahtera, Berdaya Saing, dan Amanah disingkat menjadi “Sedaya Amanah”. Sedaya dalam bahasa jawa mempunyai arti semua (*sedoyo*), sehingga sedaya amanah bermakna bahwa seluruh pemangku kebijakan dan pemangku kepentingan, di semua tingkatan, harus menjaga amanah dalam menjalankan peran dan fungsinya. Adapun makna dari ketiga kata kunci yang terkandung pada visi adalah sebagai berikut

1. Terwujudnya Masyarakat Kabupaten Magelang yang sejahtera, yaitu kondisi yang dapat terpenuhi kebutuhan dasar meliputi kebutuhan ekonomi (materiil) maupun sosial (spirituil), dengan kata lain kebutuhan dasar masyarakat telah terpenuhi secara lahir batin secara adil dan merata. Dalam terminologi jawa adalah *wareg, wutuh, waras dan wasis*. *Wareg* adalah terpenuhinya kebutuhan pangan, *wutuh* adalah terpenuhinya kebutuhan sandang dan papan, *waras* adalah terjaminnya kesehatan masyarakat lahir

batin, jasmani rohani dan *wasis* adalah terwujudnya masyarakat yang cerdas dan berakhlak mulia.

2. Terwujudnya Masyarakat Kabupaten Magelang Yang Berdaya Saing.

Terwujudnya masyarakat Kabupaten Magelang yang berdaya saing, yaitu kemampuan masyarakat untuk mencapai kemajuan yang lebih tinggi serta berkelanjutan di tengah persaingan dengan daerah lain baik domestik maupun internasional. Hal ini dilakukan dengan cara memanfaatkan sumber daya yang dimiliki sehingga menjadi keunggulan kompetitif. Pada akhirnya daerah akan memiliki daya saing yang strategis dengan menciptakan iklim investasi yang kondusif, budaya inovasi serta pengembangan dan pemanfaatan teknologi.

3. Terwujudnya Masyarakat Kabupaten Magelang Yang Amanah.

Terwujudnya masyarakat Kabupaten Magelang yang amanah, yaitu keinginan kuat untuk mewujudkan pemerintahan yang demokratis, baik dan bersih yang ditandai dengan transparansi, partisipasi, inovasi dan akuntabel, sehingga mampu menciptakan dan menjaga solidaritas, kepercayaan, kejujuran, kerjasama, dan komitmen yang baik dalam pelayanan publik.

Untuk mewujudkan visi diatas, Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang perlu melakukan misi

Dalam mewujudkan visi dan misi tersebut, Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang dalam hal ini merencanakan 10 (sepuluh) Prioritas Pembangunan dan Program Unggulan sebagai berikut :

1) Kehidupan Beragama dan Akhlak Mulia

Peningkatan kualitas kehidupan beragama untuk mewujudkan akhlak mulia, diantaranya melalui:

a. pembangunan *islamic center*;

- b. bantuan pembangunan tempat ibadah;
- c. bantuan kepada ormas keagamaan, pesantren, madrasah dinniah, TPA, TPQ, majelis taklim sebagai penguatan pendidikan karakter;
- d. peningkatan kesejahteraan guru ngaji.

2) Pendidikan

Peningkatan pemerataan pendidikan yang seluas-luasnya dan peningkatan mutu pendidikan, diantaranya melalui:

- a. pemberian beasiswa bagi siswa miskin dan mahasiswa miskin;
- b. meningkatkan sarana dan prasarana fasilitas pendidikan;
- c. meningkatkan kesejahteraan guru tidak tetap/pegawai tidak tetap pada sekolah swasta dan negeri termasuk guru PAUD/TK;
- d. peningkatan kompetensi tenaga pendidik dan kependidikan melalui beasiswa sekolah lanjut;
- e. peningkatan dan pengembangan sekolah menengah atas dan kejuruan;
- f. penyiapan tenaga kerja terdidik yang siap kerja baik melalui pendidikan formal maupun nonformal.

3) Kesehatan

Peningkatan layanan kesehatan masyarakat yang semakin baik dan terjangkau, diantaranya melalui:

- a. bantuan ambulan desa;
- b. mengoptimalkan layanan puskesmas rawat inap;
- c. peningkatan puskesmas menjadi rumah sakit tanpa kelas (Grabag dan Salaman);
- d. peningkatan pelayanan rumah sakit umum daerah;
- e. peningkatan sarana prasarana puskesmas dan rumah sakit;
- f. peningkatan kesejahteraan kader posyandu;
- g. peningkatan kuantitas dan kualitas SDM kesehatan.

- 4) Penanggulangan Kemiskinan
Penanggulangan kemiskinan secara terintegrasi, diantaranya melalui:
 - a. RTLH plus untuk meningkatkan pendapatan keluarga miskin;
 - b. optimalisasi Tim Koordinasi Penanggulangan Kemiskinan (TKPK) di semua tingkatan (kabupaten, kecamatan, desa dan dusun);
 - c. optimalisasi pelayanan kesehatan bagi warga miskin, penyandang masalah kesejahteraan sosial (PMKS) dan difabel, Jamkes Semesta;
 - d. bantuan modal dan alat bagi warga miskin.
- 5) Pengembangan Pertanian Pariwisata dan UKM
Pemanfaatan sektor unggulan untuk mendongkrak kesejahteraan masyarakat, diantaranya melalui:
 - a. pengembangan agribisnis berorientasi pasar termasuk pertanian organik;
 - b. pengembangan pariwisata dengan melindungi kearifan lokal dan berbasis masyarakat;
 - c. pengembangan destinasi pariwisata potensial dan strategis;
 - d. pembangunan pusat seni budaya dan pariwisata/anjungan cerdas;
 - e. pemberdayaan UKM dan koperasi berbasis sumber daya lokal.
- 6) Sarana dan Prasarana Publik
Peningkatan kualitas dan kuantitas sarana prasarana publik, diantaranya melalui:
 - a. peningkatan infrastruktur (jalan, jembatan, bendung, embung, irigasi, dan sarana ekonomi);
 - b. peningkatan aksesibilitas dan konektivitas di seluruh wilayah Kabupaten Magelang untuk mengoptimalkan potensi di masing-masing wilayah.
- 7) Lingkungan Hidup

Peningkatan kualitas lingkungan hidup dengan konservasi untuk kesejahteraan masyarakat, diantaranya melalui:

- a. pengelolaan Borobudur, Merapi dan Sumbing berbasis konservasi untuk kesejahteraan masyarakat;
- b. pengelolaan sampah mandiri (3R) dan pengelolaan sampah berbasis masyarakat;
- c. penyediaan sarana dan prasarana persampahan;
- d. konservasi lingkungan hidup termasuk perlindungan mata air;
- e. pengembangan ruang terbuka hijau dan penataan hunian kumuh.

8) Birokrasi dan Tata Kelola Pemerintahan

Peningkatan layanan publik yang semakin transparan, partisipatif, inovatif dan akuntabel, diantaranya melalui:

- a. *E-Government/ Smart Regency*;
- b. optimalisasi pemanfaatan berbagai sumber pembiayaan pembangunan yang inovatif (CSR, obligasi daerah dan kerja sama dengan dunia usaha);
- c. peningkatan layanan publik;
- d. peningkatan iklim investasi yang tetap memperhatikan pelestarian lingkungan hidup;
- e. sinergi perencanaan, penganggaran, kepegawaian dan pengawasan;
- f. peningkatan kualitas pelayanan administrasi kependudukan (dokumen kependudukan);
- g. meningkatkan kerja sama dengan lembaga pemerintah, perguruan tinggi dan swasta;
- h. melanjutkan reformasi birokrasi;
- i. penataan dan pengelolaan Aparatur Sipil Negara (ASN) secara professional dan akuntabel.

9) Ketenteraman, Ketertiban dan Penanggulangan Bencana

Peningkatan ketenteraman, ketertiban dan kesiapsiagaan menghadapi bencana, diantaranya melalui:

- a. peningkatan kondisifitas ketenteraman dan ketertiban;
- b. penguatan sistem penanggulangan bencana (legislasi, kelembagaan dan pendanaan).

10) Kepemudaan dan Olahraga

Peningkatan kesempatan yang seluas-luasnya kepada generasi muda untuk berprestasi, diantaranya melalui:

- a. peningkatan peran serta kepemudaan;
- b. pembangunan *sport centre* dan pengembangan pembinaan olahraga berprestasi;
- c. peningkatan pengembangan olahraga sepak bola dengan mengoptimalkan peran serta swasta;
- d. penghargaan atlet berprestasi.

Undang-undang Dasar (UUD) 1945 dalam pembukannya menyebutkan bahwa tujuan Negara adalah untuk memajukan kesejahteraan umum, mencerdaskan kehidupan bangsa dan ikut melaksanakan ketertiban dunia yang berdasarkan kemerdekaan perdamaian abadi dan keadilan social. Dari uraian diatas terkait dengan visi misi Kabupaten Magelang nantinya akan terwujudnya penanaman nilai-nilai Pancasila kepada Masyarakat dan aparatur sipil negara, mewujudkan semangat nasionalisme dan cinta tanah air.

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.

Berdasarkan hal diatas maka Pemerintah Daerah perlu mengatur terkait penyelenggaraan bangunan gedung yang merupakan kebutuhan dasar manusia atau kelompok

masyarakat yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan berbagai fungsi dan kegiatan yang menunjang pembangunan di daerah sesuai visi misi Kabupaten Magelang dan juga dalam rangka menunjang atau menyukseskan pembangunan nasional.

3. Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Magelang.

a. Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang sebelum diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung diselenggarakan dengan mengacu pada Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung. Dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung ini mengatur tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, termasuk hak dan kewajiban pemilik dan pengguna bangunan gedung pada setiap tahap penyelenggaraan bangunan gedung, ketentuan tentang peran masyarakat dan pembinaan oleh pemerintah, retribusi, sanksi, ketentuan peralihan dan ketentuan penutup. Dengan diberlakukannya Peraturan Daerah tersebut maka semua penyelenggaraan bangunan gedung baik pembangunan maupun pemanfaatan yang dilakukan di wilayah Daerah yang dilakukan baik oleh pemerintah, swasta, masyarakat serta oleh pihak asing, wajib mematuhi seluruh ketentuan yang tercantum dalam Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung.

- b. Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Magelang setelah di undangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Magelang setelah di undangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung mengikuti ketentuan-ketentuan yang berlaku dalam kedua pengaturan perundangan tersebut. Mulai tanggal 2 Agustus 2021 Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung berupa Penerbitan PBG dan Penerbitan SLF dilakukan melalui SIMBG. Akan tetapi sampai akhir tahun 2021, baik penerbitan PBG maupun SLF belum dapat dilaksanakan karena kesiapan masyarakat dalam memenuhi persyaratan penerbitan tersebut masih kurang, terbukti dengan belum adanya kelengkapan berkas permohonan yang dinyatakan lengkap. Pada tahun 2022 dengan terbentuknya TPA dan beberapa berkas permohonan yang sudah dinyatakan lengkap dan sesuai maka Pemerintah Daerah telah menerbitkan beberapa PBG dan SLF.
4. Kondisi eksisting bangunan gedung Kabupaten Magelang.

Kondisi eksisting bangunan gedung Kabupaten Magelang pada tahun 2021 belum terdapat Bangunan yang memiliki Sertifikat Laik Fungsi karena belum adanya peraturan bupati yang mengatur tentang Tatacara pengajuan permohonan penerbitan SLF. Dengan adanya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16

Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, Pemerintah Daerah telah menerbitkan beberapa 45 PBG dan 17 SLF.

5. Permasalahan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Magelang.

Permasalahan penyelenggaraan bangunan gedung di Kabupaten Magelang, Sebagian besar pelaku penyelenggara bangunan Gedung belum memahami ketentuan standar teknis bangunan Gedung maupun Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sesuai dengan peraturan yang terbaru, dimana tidak semua masyarakat paham bahwa saat ini proses penyelenggaraan bangunan Gedung dilakukan secara online melalui SIMBG.

Salah satu rekomendasi dari hasil pemeriksaan BPK terhadap kepatuhan atas Penanggulangan Bencana Daerah pada Tahap Prabencana TA 2017 dan 2018 memerintahkan kepala DPUPR untuk menyusun pedoman standar bangunan di daerah rawan bencana, sampai saat ini rekomendasi tersebut masih dipantau oleh BPK sampai disusunnya peraturan daerah yang mengatur ketentuan tersebut.

Dalam Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung terdapat beberapa pengaturan yang tidak sesuai implementasinya pada pelaksanaan, sehingga diperlukan landasan hukum berupa raperda bangunan Gedung yang mengatur ketentuan sesuai dengan implementasi pada pelaksanaan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, terutama untuk mengakomodir kendala dalam SIMBG yang masih terus dikembangkan menyesuaikan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang

Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

D. Kajian terhadap Implikasi Penerapan Sistem Baru yang akan Diatur dalam Peraturan Daerah terhadap Aspek Kehidupan Masyarakat dan Dampaknya terhadap Aspek Beban Keuangan Negara

Penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung ini merupakan tindak lanjut dari kewenangan atribusi yang diberikan oleh Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah, dan untuk mencabut Peraturan Daerah yang lama yaitu Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung, yang sudah tidak sesuai dengan perkembangan hukum yang ada yaitu dengan diundangkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah 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 Daerah 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.

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 Daerah 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, berjiwa 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, rohaniyah dan jasmaniah yang akhirnya dapat lebih baik dalam berkeluarga, bekerja, bermasyarakat, dan bernegara.

Disisi lain Implikasi pada Aspek Beban Keuangan Daerah dengan ditetapkannya Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung adalah adanya *cost* berupa kewajiban pemerintah daerah untuk mengalokasikan anggaran pada Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah untuk penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana diamanatkan oleh Peraturan Daerah tersebut. Namun, Pemerintah Daerah dapat menarik retribusi pada penyelenggaraan bangunan gedung berupa Retribusi Persetujuan Bnagunan Gedung. Berdasarkan penjabaran diatas maka benefit yang akan didapatkan lebih besar daripada *cost* yang dikeluarkan sehingga Penyusunan

Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung layak untuk dilanjutkan.

BAB III

EVALUASI DAN ANALISIS PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN TERKAIT

Evaluasi dan analisis peraturan perundang-undangan terkait adalah bagian yang penting untuk diperhatikan dalam tahapan perencanaan pembentukan peraturan perundang-undangan. Hal ini berkaitan dengan terwujudnya kesesuaian antara peraturan perundang-undangan yang satu dengan peraturan perundang-undangan lainnya dalam hal materi muatan baik dari segi substansial maupun dari segi teknis penyusunan. Hal ini sangat penting dilakukan, agar peraturan daerah yang akan dibentuk sesuai dan selaras baik terhadap peraturan perundang-undangan pada tingkatan yang lebih tinggi (vertikal) maupun pada tingkatan yang setara (horisontal) dalam satu kesatuan sistem hukum nasional. Kesesuaian dan keselarasan merupakan bagian dari perwujudan kepastian hukum di tengah masyarakat.

Dalam teori pembentukan perundang-undangan dikenal beberapa asas hukum diantaranya asas hukum "*lex superiori derogat legi inferiori*" hukum/peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi mengesampingkan hukum/peraturan perundang-undangan yang lebih rendah. Oleh karena itu penyesuaian rancangan peraturan daerah dengan peraturan perundang-undangan lainnya, khususnya peraturan perundang-undangan yang lebih tinggi dan peraturan perundang-undangan yang memiliki tingkatan yang sama sesuai dengan hierarki peraturan perundang-undang menjadi keharusan sejak dalam proses perencanaannya¹². Keharmonisan dalam pembentukan peraturan daerah merupakan syarat yang harus dipenuhi agar

¹² Pasal 7 ayat (1) Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan.

peraturan daerah yang dibentuk dapat berlaku dan dilaksanakan secara efektif dalam masyarakat.

Pembentukan peraturan daerah merupakan suatu proses yang dilaksanakan dengan melalui berbagai tahapan pelaksanaan sehingga dapat menghasilkan suatu peraturan daerah yang aspiratif, akomodatif, transparan, dan berkesesuaian dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku. Proses penyusunan naskah akademik merupakan bagian dari tahapan perencanaan yang didalamnya bertujuan untuk melakukan pengkajian dan penelitian mengenai suatu masalah yang akan dituangkan dalam suatu peraturan daerah, diantaranya berkaitan dengan aspek legalitas (*legal formal*) terhadap materi muatan dan bentuk dari rancangan peraturan daerah.

Peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan pembentukan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung adalah sebagai berikut:

1. Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945

BAB VI, Pasal 18 Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, adalah merupakan landasan pengaturan mengenai pemerintahan daerah, yaitu :

- (1) Negara Kesatuan Republik Indonesia dibagi atas daerah provinsi dan daerah provinsi itu dibagi atas kabupaten dan kota, yang tiap-tiap provinsi, kabupaten, dan kota itu mempunyai pemerintahan daerah, yang diatur dengan undang-undang.
- (2) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota mengatur dan mengurus sendiri urusan pemerintahan menurut asas otonomi dan tugas pembantuan.
- (3) Pemerintahan daerah provinsi, daerah kabupaten, dan kota memiliki Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang anggota-anggotanya dipilih melalui pemilihan umum.

- (4) Gubernur, Bupati, dan Wali Kota masing-masing sebagai kepala pemerintah daerah provinsi, kabupaten, dan kota dipilih secara demokratis.
- (5) Pemerintahan daerah menjalankan otonomi seluas-luasnya, kecuali urusan pemerintahan yang oleh undang-undang ditentukan sebagai urusan Pemerintah Pusat.
- (6) Pemerintahan daerah berhak menetapkan peraturan daerah dan peraturan-peraturan lain untuk melaksanakan otonomi dan tugas pembantuan.
- (7) Susunan dan tata cara penyelenggaraan pemerintahan daerah diatur dalam undang-undang.

Sebagai pelaksanaan Pasal 18 Undang-Undang Dasar 1945, penyelenggaraan pemerintahan daerah dalam sistem ketatanegaraan Republik Indonesia, dilaksanakan berdasarkan asas desentralisasi, asas dekonsentrasi, dan asas tugas pembantuan, yaitu :

- a. desentralisasi adalah penyerahan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan Asas Otonomi.
- b. dekonsentrasi adalah pelimpahan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat kepada gubernur sebagai wakil Pemerintah Pusat, kepada instansi vertikal di wilayah tertentu, dan/atau kepada gubernur dan bupati/wali kota sebagai penanggungjawab urusan pemerintahan umum.
- c. tugas pembantuan adalah penugasan dari Pemerintah Pusat kepada daerah otonom untuk melaksanakan sebagian Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Pemerintah Pusat atau dari Pemerintah Daerah Provinsi kepada Daerah Kabupaten/Kota dan Desa, atau dari Pemerintah Kabupaten/Kota ke Desa, untuk melaksanakan sebagian Urusan Pemerintahan yang ditugaskan dari

pemberi kewenangan.

Sebagai pelaksanaan asas desentralisasi, Daerah diberi keleluasaan yang luas untuk menyelenggarakan urusan yang diserahkan menjadi kewenangannya, serta berwenang menggali sumber-sumber pendapatan untuk membiayai urusan yang menjadi kewenangan daerahnya dengan personilnya sendiri.

Pengertian Urusan Pemerintahan adalah kekuasaan pemerintahan yang menjadi kewenangan Presiden yang pelaksanaannya dilakukan oleh kementerian negara dan penyelenggara Pemerintahan Daerah untuk melindungi, melayani, memberdayakan, dan mensejahterakan masyarakat.

2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah

Dalam menimbang Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 menyebutkan bahwa bahwa telah tiba waktunya untuk membentuk Daerah-daerah Kabupaten, yang berhak mengatur dan mengurus rumah tangganya sendiri dalam lingkungan Propinsi Djawa Tengah termaksud dalam Undang-Undang Nomor 22 Tahun 1948 tentang Pemerintahan Daerah, dan mengingat bahwa adanya ketentuan Pasal 5 ayat (1), pasal 20 ayat (1), pasal IV Aturan Peralihan Undang-Undang Dasar, Maklumat Wakil Presiden tanggal 16 Oktober 1945 No. X dan Undang-Undang No. 22 Tahun 1948 dan dan Undang-Undang No. 10 Tahun 1950 menjadi dasar hukum pembentukan Undang-Undang ini.

Dalam Pasal 1 ditentukan bahwa Daerah-daerah jang meliputi daerah kabupaten : 1. Semarang, 2. Kendal, 3. Demak, 4. Grobogan, 5. Pekalongan, 6. Pemalang, 7. Tegal, 8. Brebes, 9. Pati, 10. Kudus, 11. Djepara, 12. Rembang, 13. Blora, 14. Banjumas, 15. Tjilatjap, 16. Purbolinggo, 17.

Bandjarnegara, 18. Magelang, 19. Temanggung, 20. Wonosobo, 21. Purworedjo, 22. Kebumen, 23. **Magelang**, 24. Bojolali, 25. Sragen, 26. Sukohardjo, 27. Karanganyar, dan 28. Wonogiri, ditetapkan menjadi kabupaten : 1. Semarang, 2. Kendal, 3. Demak, 4. Grobogan, 5. Pekalongan, 6. Pemalang, 7. Tegal, 8. Brebes, 9. Pati, 10. Kudus, 11. Djepara, 12. Rembang, 13. Blora, 14. Banjumas, 15. Tjilatjap, 16. Purbolinggo, 17. Bandjarnegara, 18. Magelang, 19. Temanggung, 20. Wonosobo, 21. Purworedjo, 22. Kebumen, 23. Magelang, 24. Bojolali, 25. Sragen, 26. Sukohardjo, 27. Karanganyar, dan 28. Wonogiri.

3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja

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 penyelenggaraan 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.

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.

Pengaturan dalam undang-undang ini juga memberikan ketentuan pertimbangan kondisi sosial, ekonomi, dan budaya masyarakat Indonesia yang sangat beragam, khususnya masyarakat Kabupaten Magelang yang sangat kental dengan budaya Jawa dan adanya modernisasi dalam penyelenggaraan bangunan Gedung oleh masyarakat. 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. Beberapa ketentuan pokok dan normatif sebagaimana dimaksud diatas antara lain:

a. Pasal 1

Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di

atas danf atau di dalam tanah danf 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.

Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.

b. Pasal 6

(1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 harus digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam RDTR.

(2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam **Persetujuan Bangunan Gedung**.

(3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus mendapatkan persetujuan kembali dari Pemerintah Pusat.

(4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara memperoleh **Persetujuan Bangunan Gedung** sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Pemerintah.

Pasal 6 menentukan adanya perubahan esensi dari Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yaitu adanya perubahan nomenklatur dari Izin Mendirikan bangunan (IMB) menjadi Persetujuan Bnagunan Gedung (PBG) sehingga mempengaruhi tatanan dan teknis pelaksanaan/ penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pengaturan lebih rinci terkait Persetujuan Bnagunan Gedung akan diatur dalam peraturan Pemerintah, yakni telh ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang

Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.

c. Pasal 35

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan **perencanaan**, pelaksanaan, dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan, baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) **Perencanaan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh penyedia jasa perencana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyedia jasa perencana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus merencanakan bangunan gedung dengan acuan standar teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1).
- (6) Dalam hal bangunan gedung direncanakan tidak sesuai dengan standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1), bangunan gedung harus dilengkapi hasil pengujian untuk mendapatkan persetujuan rencana teknis dari Pemerintah pusat.
- (7) **Hasil perencanaan** harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat dan **Pemerintah Daerah** sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat untuk mendapatkan

pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung.

- (8) Dalam hal perencanaan bangunan gedung yang menggunakan prototipe yang ditetapkan pemerintah Pusat, perencanaan bangunan gedung tidak memerlukan kewajiban konsultasi dan tidak memerlukan pemeriksaan pemenuhan standar.

d. Pasal 36A

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (1) dilakukan setelah mendapatkan **Persetujuan Bangunan Gedung**.
- (2) **Persetujuan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.
- (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimohonkan kepada pemerintah pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah pusat melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh pemerintah Pusat.

e. Pasal 36B ayat (3) sampai dengan ayat (6)

- (3) Pemerintah Pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat melakukan inspeksi pada setiap tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai pengawasan yang dapat menyatakan tanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3)

meliputi:

- a. pekerjaan struktur bawah;
- b. pekerjaan basemen jika ada;
- c. pekerjaan struktur atas; dan
- d. pengujian.

(5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai dengan kewenangannya menugaskan Penilik berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

(6) Dalam hal pelaksanaan diperlukan adanya perubahan dan/atau penyesuaian terhadap rencana teknis, penyedia jasa perencana wajib melaporkan kepada Pemerintah Pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai dengan kewenangannya untuk mendapatkan persetujuan sebelum pelaksanaan perubahan dapat dilanjutkan berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

e. Pasal 37 ayat (2)

Sertifikat laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai kewenangannya berdasarkan surat pernyataan kelaikan fungsi yang diajukan oleh Penyedia Jasa Pengawasan atau Manajemen Konstruksi kepada Pemerintah pusat atau **Pemerintah Daerah** sesuai kewenangannya melalui sistem elektronik yang diselenggarakan oleh Pemerintah Pusat, berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

f. Pasal 39 ayat (4)

Pembongkaran Bangunan Gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan

lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Pemerintah Pusat dan **Pemerintah Daerah** sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur, dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat.

g. Pasal 43 ayat (1)

Pemerintah Pusat atau **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 tertib penyelenggaraan bangunan gedung.

4. **Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja**

Pemberian otonomi yang seluas-luasnya kepada Daerah (Pemerintah Provinsi dan/atau Pemerintah Kabupaten/Kota) diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat. Di samping itu melalui otonomi luas, dalam lingkungan strategis globalisasi, Daerah diharapkan mampu meningkatkan daya saing dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, keistimewaan dan kekhususan serta potensi dan keanekaragaman Daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Pemberian otonomi yang seluas-seluasnya kepada Daerah dilaksanakan berdasarkan prinsip negara kesatuan. Dalam negara kesatuan kedaulatan hanya ada pada pemerintahan negara atau pemerintahan nasional

dan tidak ada kedaulatan pada Daerah. Oleh karena itu, seluas apa pun otonomi yang diberikan kepada Daerah, tanggung jawab akhir penyelenggaraan Pemerintahan Daerah akan tetap ada ditangan Pemerintah Pusat. Untuk itu Pemerintahan Daerah pada negara kesatuan merupakan satu kesatuan dengan Pemerintahan Nasional. Sejalan dengan itu, kebijakan yang dibuat dan dilaksanakan oleh Daerah merupakan bagian integral dari kebijakan nasional. Pembedanya adalah terletak pada bagaimana memanfaatkan kearifan, potensi, inovasi, daya saing, dan kreativitas Daerah untuk mencapai tujuan nasional tersebut di tingkat lokal yang pada gilirannya akan mendukung pencapaian tujuan nasional secara keseluruhan.

Sebagaimana diamanatkan oleh Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945, terdapat Urusan Pemerintahan yang sepenuhnya menjadi kewenangan Pemerintah Pusat yang dikenal dengan istilah urusan pemerintahan absolut dan ada urusan pemerintahan konkuren. Urusan pemerintahan konkuren terdiri atas Urusan Pemerintahan Wajib dan Urusan Pemerintahan Pilihan yang dibagi antara Pemerintah Pusat, Daerah provinsi, dan Daerah kabupaten/kota. Urusan Pemerintahan Wajib dibagi dalam Urusan Pemerintahan Wajib yang terkait Pelayanan Dasar dan Urusan Pemerintahan Wajib yang tidak terkait Pelayanan Dasar. Untuk Urusan Pemerintahan Wajib yang terkait Pelayanan Dasar ditentukan Standar Pelayanan Minimal (SPM) untuk menjamin hak-hak konstitusional masyarakat.

Pembagian urusan Pemerintahan Konkuren antara Pemerintah Pusat dan daerah Provinsi dan Daerah Kabupaten/Kota sebagaimana ditentukan dalam Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah bahwa Pemerintah Daerah

Kabupaten/Kota mempunyai kewenangan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota, termasuk pemberian izin mendirikan bangunan (berdasarkan Undang-Undang tentang Cipta kerja diubah menjadi Persetujuan Bangunan Gedung) dan sertifikat laik fungsi bangunan gedung.

5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah ini dimaksudkan sebagai pengaturan lebih lanjut pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung setragaimana 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 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 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.

Beberapa ketentuan tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, Penyelenggaraan

Bangunan Gedung, peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung termuat dalam beberapa Pasal dalam peraturan Pemerintah ini antara lain:

a. Fungsi Bangunan Gedung

Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud merupakan ketetapan pemenuhan Standar Teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung. Fungsi Bangunan Gedung meliputi:

- a. fungsi hunian;
- b. fungsi keagamaan;
- c. fungsi usaha;
- d. fungsi sosial dan budaya; dan
- e. fungsi khusus.

Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud diatas, fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran. Fungsi Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan fungsi utama. Penetapan fungsi utama ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung. Fungsi campuran terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung. (Pasal 4 Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021)

b. Persyaratan Bangunan Gedung

Beberapa persyaratan terkait Bangunan Gedung antara lain berupa:

- persyaratan pokok tahan gempa (Pasal 57 ayat (6));
- persyaratan keamanan, keselamatan, kesehatan, dan keberlanjutan (Pasal 77 ayat (1));

- persyaratan ruang gerak dan hubungan antarruang (Pasal 77 ayat (9));
 - persyaratan hubungan ke, dari, dan di dalam Bangunan Gedung serta kelengkapan prasarana dan sarana (Pasal 84 ayat (4));
 - persyaratan keandalan bangunan (Pasal 84 ayat (7));
 - Standar Teknis Bangunan Gedung dan persyaratan pelestarian (Pasal 96 ayat (2));
 - persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi dalam pemenuhan kriteria BGFK (Pasal 104 ayat (1));
 - Persyaratan administratif dalam hal Pengkaji Teknis (Pasal 206 dan Pasal 207);
 - persyaratan arsitektur Bangunan Gedung dan persyaratan pengendalian dampak lingkungan (Pasal 215 ayat (4) dan ayat (5));
 - persyaratan kenyamanan Bangunan Gedung Pasal 226 ayat (1));
 - persyaratan kemudahan Bangunan Gedung (Pasal 227 ayat (1)); dan
 - Persyaratan lainnya terkait penyelenggaraan bangunan Gedung.
- c. Peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung

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.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur dalam Bab tersendiri (Bab V Peran Masyarakat) terkait dengan peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, antara lain mengenai Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban ditentukan bahwa dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung (Pasal 328 ayat (1)).

Kemudian mengenai Pemberian Masukan terhadap Penyusunan dan/atau Penyempurnaan Peraturan, Pedoman, dan Standar Teknis, dalam Pasal 332 ayat (1) ditentukan bahwa Masyarakat dapat memberikan masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan Standar Teknis di bidang Bangunan Gedung kepada Pemerintah Pusat dan/atau Pemerintah Daerah kabupaten/ kota.

Masyarakat dapat menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan agar Masyarakat yang bersangkutan ikut memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya (Pasal 333 ayat (1)).

Selain urusan diatas, berdasarkan ketentuan Pasal 335

disebutkan bahwa Masyarakat dapat mengajukan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan. 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.
- d. **Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung**
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.

Dalam Peraturan Pemerintah ini diatur dalam Bab tersendiri (Bab VI Pembinaan) yang menentukan:

Pasal 336

(1) Pemerintah Pusat atau 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 Pusat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan kepada Pemerintah Daerah dan Penyelenggara Bangunan Gedung.

(4) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui:

a. Pemerintah Daerah provinsi sebagai wakil Pemerintah Pusat dalam bentuk pemberdayaan, pengawasan dan evaluasi proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota;

b. Pemerintah Daerah provinsi kepada Pemerintah Daerah kabupaten/kota, Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan

c. Pemerintah Daerah kabupaten/kota kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan,

pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Kewenangan Pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota diatur dalam Pasal 341 sampai dengan Pasal 345 Peraturan Pemerintah ini, dengan pengaturan antara lain terkait Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung (Pasal 341), Pemberdayaan dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di wilayahnya (Pasal 342 ayat (1)). Dan Pemerintah Daerah kabupaten/kota melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 336 ayat (4) huruf c terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKKBG, dan RTB, serta Pemerintah Daerah kabupaten/kota mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung (Pasal 344).

BAB IV

LANDASAN FILOSOFIS, SOSIOLOGIS, DAN YURIDIS

A. Landasan Filosofis

Landasan filosofis adalah pandangan hidup suatu bangsa yakni nilai-nilai moral atau etika yang berisi nilai-nilai yang baik dan yang tidak baik.¹³ Dalam tataran filsafat hukum, pemahaman mengenai pemberlakuan moral bangsa ke dalam hukum (termasuk Peraturan Daerah ini) dimasukkan dalam pengertian yang disebut *rechtsidee* yaitu apa yang diharapkan dari hukum, misalnya untuk menjamin keadilan, ketertiban, kesejahteraan dan sebagainya yang tumbuh dari sistim nilai masyarakat (bangsa) mengenai baik dan buruk, pandangan mengenai hubungan individu dan masyarakat, tentang kebendaan, tentang kedudukan wanita, tentang dunia gaib dan lain sebagainya.¹⁴

Oleh karena itu dalam pembentukan produk hukum daerah atau peraturan perundang-undangan di Indonesia harus berlandaskan pada pandangan filosofis Pancasila, yang mencakup:

- a. nilai-nilai religiusitas bangsa Indonesia sebagaimana terangkum dalam sila Ketuhanan Yang Maha Esa;
- b. nilai-nilai hak asasi manusia dan penghormatan terhadap harkat dan martabat kemanusiaan sebagaimana terangkum dalam sila Kemanusiaan Yang Adil Dan Beradab;
- c. nilai-nilai kepentingan bangsa secara utuh, dan kesatuan hukum nasional sebagaimana terangkum dalam sila Persatuan Indonesia;

¹³ H.Rojidi Ranggawijaya, *Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia*, Mandar Maju, Bandung, 1998, Hlm 43; nilai yang baik tidak lain adalah nilai yang dijunjung tinggi yang meliputi nilai kebenaran, keadilan, kesusilaan, kemanusiaan, religiusitas dan berbagai nilai lain yang dianggap baik, sedangkan penilaian mengenai baik, benar, adil dan asusila sangat tergantung dari takaran yang dimiliki oleh suatu bangsa tertentu.

¹⁴ Bagir Manan, *Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara*, Mandar Maju, Bandung, 1995, Hal 20.

- d. nilai-nilai demokrasi dan kedaulatan rakyat sebagaimana terangkum dalam sila Kerakyatan Yang Dipimpin Oleh Hikmat Kebijaksanaan Dalam Permusyawaratan/Perwakilan; dan
- e. nilai-nilai keadilan sosial sebagaimana terangkum dalam sila Keadilan Sosial bagi Seluruh Rakyat Indonesia.

Suatu Peraturan Daerah dikatakan mempunyai landasan filosofis apabila rumusan atau normanya menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk mempertimbangkan pandangan hidup, kesadaran, dan cita hukum yang meliputi suasana kebatinan serta falsafah bangsa Indonesia yang bersumber dari Pancasila dan Pembukaan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.

Secara filosofis, bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya merupakan salah satu bagian untuk mencapai berbagai sasaran yang menunjang terwujudnya tujuan pembangunan nasional. Pembangunan nasional bertujuan untuk mewujudkan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar 1945. Oleh karena itu Penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara 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.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Diperlukan juga penyelenggaraan pembinaan bangunan gedung 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.

Pemerintahan Daerah sebagai sub sistem dari Pemerintahan Nasional dibentuk untuk menyelenggarakan pelayanan kepada masyarakat dan mewujudkan kesejahteraan masyarakat. Sebagai implementasi pelaksanaan asas desentralisasi, kepada Daerah diserahkan sebagian urusan pemerintahan untuk menjadi urusan Daerah. Desentralisasi adalah penyerahan Urusan Pemerintahan oleh Pemerintah Pusat kepada daerah otonom berdasarkan Asas Otonomi. Otonomi Daerah adalah hak, wewenang, dan kewajiban daerah otonom untuk mengatur dan mengurus sendiri Urusan Pemerintahan dan kepentingan masyarakat setempat dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Tujuan penyelenggaraan pemerintahan daerah diarahkan untuk mempercepat terwujudnya kesejahteraan masyarakat melalui peningkatan pelayanan, pemberdayaan, dan peran serta masyarakat, serta peningkatan daya saing daerah dengan memperhatikan prinsip demokrasi, pemerataan, keadilan, dan kekhasan suatu daerah dalam sistem Negara Kesatuan Republik Indonesia.

Berdasarkan hal tersebut diatas, maka 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.

B. Landasan Sosiologis

Landasan sosiologis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk memenuhi kebutuhan masyarakat dalam berbagai aspek. Landasan sosiologis sesungguhnya menyangkut fakta empiris mengenai perkembangan masalah dan kebutuhan masyarakat dan negara. Sosiologis berkaitan dengan harapan bahwa Peraturan Daerah yang dibentuk merupakan keinginan masyarakat daerah.¹⁵

Suatu Peraturan Daerah dikatakan mempunyai landasan sosiologis apabila ketentuan-ketentuannya sesuai dengan keyakinan umum atau kesadaran hukum masyarakat. Hal ini selaras dengan aliran *Sociological Jurisprudence*, memandang hukum sesuatu yang tumbuh di tengah-tengah rakyat sendiri, yang berubah menurut perkembangan masa, ruang dan bangsa. Ini akibat dari perubahan pemikiran dari konservatif ke pemikiran hukum sosiologis berkat jasa Ehrlich dengan gigihnya mensosialisasikan konsep *living law* yang merupakan kunci teorinya.¹⁶

Melalui konsep *living law*, Ehrlich menyatakan bahwa hukum positif yang baik (dan karenanya efektif) adalah hukum yang sesuai dengan *living law* yang merupakan "*inner order*" daripada masyarakat mencerminkan nilai-nilai yang hidup di dalamnya. Pesan Ehrlich kepada pembuat undang-undang agar pembuat undang-undang hendak memperhatikan apa yang hidup dalam masyarakat.¹⁷ Sejak itu, kedudukan hukum mulai memperoleh perhatian serius dan proporsional dari penguasa politik dari banyak negara dan mulai tampak kesungguhannya untuk menempatkan hukum sebagai bagian dari proses pembangunan secara

¹⁵ Ibid, Hal. 14.

¹⁶ Ni'matul Huda, *Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review*, UII Press, Yogyakarta, 2005, hlm. 29

¹⁷ Mochtar Kusumaatmadja, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Binacipta, Bandung, 1986, hlm. 5

menyeluruh.¹⁸

Secara sosiologis, tujuan disusun Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung 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.

Kemudian, pengaturan persyaratan administratif dalam Rancangan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung 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 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

¹⁸ Ni'matul Huda, *Op. Cit.*, hlm. 30.

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.

C. Landasan Yuridis

Landasan yuridis merupakan pertimbangan atau alasan yang menggambarkan bahwa peraturan yang dibentuk untuk mengatasi permasalahan hukum atau mengisi kekosongan hukum dengan mempertimbangkan aturan yang telah ada, yang akan diubah, atau yang akan dicabut guna menjamin kepastian hukum dan rasa keadilan masyarakat. Dalam sebuah negara hukum pada dasarnya setiap tindakan pemerintah harus dilakukan berdasarkan kewenangan yang diberikan oleh peraturan perundang-undangan. Suatu tindakan pemerintahan yang dilakukan tanpa dasar kewenangan adalah berakibat batal demi hukum.

Peraturan Daerah sebagai suatu produk hukum daerah hendaknya mencerminkan aspek yuridis, dimana aspek yuridis berkaitan dengan harapan bahwa Peraturan Daerah memenuhi dan menjamin kepastian hukum seperti halnya pembentukan Undang-Undang.¹⁹

Yang menjadi landasan yuridis pembentukan Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung ini, adalah berbagai peraturan perundang-undangan yang memerintahkan atau menjadi acuan pembentukan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung. Dengan mengacu pada peraturan perundang-undangan yang terkait dengan Penyelenggaraan Bangunan Gedung, maka Peraturan Daerah tentang Penyelenggaraan Keolahragaan ini tidak bertentangan dengan ketentuan-ketentuan peraturan

¹⁹ Bagir Manan, *Dasar-dasar ...*, *Op.Cit.*.

perundang-undangan yang lebih tinggi.

Peraturan perundang-undangan yang terkait dengan pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung, antara lain adalah :

1. Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
4. Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
5. Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung

BAB V

JANGKAUAN, ARAH PENGATURAN, DAN RUANG LINGKUP MATERI MUATAN RANCANGAN PERATURAN DAERAH

A. Jangkauan dan Arah Pengaturan Rancangan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung

Jangkauan dari penyusunan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung adalah memperluas jenis obyek Penyelenggaraan Bangunan Gedung berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan, meliputi Subjek pengaturan yaitu pihak yang memiliki hak dan kewajiban atau diberikan kewenangan berdasarkan peraturan perundang-undangan yang telah disahkan/ditetapkan, maka subjek pengaturan dalam Raperda ini adalah beberapa Perangkat Daerah di Kabupaten Magelang yang merupakan kepanjangan tangan dari Bupati Magelang selaku Pemerintah Daerah, yang memiliki kewenangan dalam melaksanakan ketentuan mengenai Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang sebagaimana diatur dalam Raperda Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung. Selain subjek pengaturan ditentukan pula objek pengaturan dalam jangkauan pengaturan yaitu merupakan segala sesuatu yang berada dalam pengaturan hukum dan dapat dimanfaatkan oleh subjek hukum, maka objek pengaturan dalam Raperda antara lain mengatur mengenai ketentuan pelaksanaan tentang fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung, standar teknis Bangunan Gedung, proses penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, pembinaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pendanaan dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Arah pengaturan dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung yaitu seputar apa yang harus dilakukan atau diperlukan untuk mencapai

sasaran yang ingin diwujudkan, maka arah pengaturan dalam Raperda ini adalah pengaturan fungsi Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga dalam mendirikan Bangunan Gedung harus dapat memenuhi standar teknis Bangunan Gedung dengan efektif dan efisien, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan standar teknis; pengaturan terkait pemenuhan persyaratan teknis baik secara administratif maupun non administratif pada 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 dalam 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 sehingga salah satunya diciptakannya pelayanan berbasis teknologi informatika berupa penerbitan sertifikat secara elektronik, pengaturan lebih lanjut mengenai persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, pengaturan mengenai pelaksanaan peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dan pengaturan mengenai pelaksanaan bagi Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

B. Ruang lingkup materi yang akan diatur dalam Rancangan Peraturan Daerah ini adalah :

1. Ketentuan Umum

Kata/ frasa kata/ istilah yang perlu diberikan definisi atau Batasan pengertiannya sesuai ketentuan dalam Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011

tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan mengenai perumusan Bab Ketentuan Umum, maka dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

- a. Daerah adalah Kabupaten Magelang.
- b. Bupati adalah Bupati Magelang.
- c. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut 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.

- h. 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.
- i. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
- j. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
- k. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik bangunan ke arah depan, belakang, maupun samping.
- l. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
- m. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
- n. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan

atau daerah perencanaan sesuai KRK.

- o. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
- p. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
- q. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
- r. 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.
- s. 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.
- t. 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.

- u. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
- v. 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.
- w. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota.
- x. 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.
- y. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
- z. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
- aa. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
- bb. 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.

- cc. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
- dd. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKKBG.
- ee. 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.
- ff. 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.
- gg. 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.
- hh. Pengunjung adalah semua orang selain pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
- ii. 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.

- jj. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
- kk. 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.
- ll. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
- mm. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- nn. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota kepada pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
- oo. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
- pp. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah Pusat.
- qq. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang

wilayah daerah yang menjadi pedoman bagi penataan ruang wilayah daerah yang merupakan dasar dalam penyusunan program pembangunan.

- rr. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten/kota yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten/kota.
- ss. 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.
- tt. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
- uu. Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SIMBG adalah sistem elektronik berbasis web yang digunakan untuk melaksanakan proses penyelenggaraan PBG, SLF, SBKGB, RTB, dan Pendataan Bangunan Gedung disertai dengan informasi terkait Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- vv. 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.
- ww. 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.

- xx. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- yy. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota 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.
- zz. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.

2. Materi Yang Akan Diatur

Materi muatan akan diatur dalam bab-bab dalam batang tubuh Rancangan Peraturan Daerah, meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung
materi muatan ini terdiri atas fungsi Bangunan gedung, penetapan fungsi Bangunan Gedung, penetapan klasifikasi Bangunan Gedung, dan pemberian sanksi administratif.
- b. standar teknis Bangunan Gedung
Standar teknis Bangunan Gedung meliputi :

1) Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung

Materi muatan ini terdiri atas ketentuan tata bangunan, ketentuan keandalan Bangunan Gedung, ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum, ketentuan desain prototipe/purwarupa.

2) Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung

Materi muatan ini terdiri atas pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung, kegiatan pengawasan konstruksi bangunan Gedung, dan sistem manajemen keselamatan konstruksi.

3) Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

Materi muatan ini terdiri atas pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung, pemeriksaan berkala terhadap bangunan Gedung,

4) standar Pembongkaran Bangunan Gedung

materi muatan ini terdiri atas penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung, peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung, pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung, pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung, dan pasca Pembongkaran Bangunan Gedung

5) ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung cagar Budaya (BGCB) yang dilestarikan

Materi muatan ini terdiri atas penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan, pemberian kompensasi, insentif dan disinsentif BGCB yang dilestarikan.

6) Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau (BGH)

materi muatan ini ditentukan mengenai Standar Teknis BGH sesuai dengan tahap penyelenggaraan yang meliputi tahap pemrograman, perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan

tahap pembongkaran, serta mengenai standar Bangunan Gedung Hijau untuk Bangunan Gedung yang sudah ada, hunian hijau masyarakat, sertifikasi Bangunan Gedung Hijau, Penilaian Kinerja dan Insentif Bangunan Gedung Hijau.

7) Ketentuan dokumen

Setiap tahap penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa meliputi:

- a) dokumen tahap perencanaan teknis;
- b) dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;
- c) dokumen tahap pemanfaatan; dan
- d) dokumen tahap Pembongkaran.

8) Ketentuan pelaku penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pelaku penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi:

- a) pemilik;
- b) penyedia jasa konstruksi;
- c) tim profesi ahli;
- d) tim penilai teknis;
- e) penilik;
- f) sekretariat; dan
- g) pengelola Bangunan Gedung.

c. Proses penyelenggaraan Bangunan Gedung;

Materi muatan mengenai proses penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan:

- 1) pembangunan;
- 2) pemanfaatan;
- 3) Pelestarian; dan
- 4) Pembongkaran.

Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis bangunan Gedung. 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.

d. Peran Masyarakat

peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah meliputi:

- 1) Pemantauan dan penjagaan ketertiban baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, Pelestarian, maupun kegiatan Pembongkaran Bangunan Gedung;
- 2) Pemberian masukan terhadap penyusunan dan/atau penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang Bangunan Gedung;
- 3) Penyampaian pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan RTBL, rencana induk sistem proteksi kebakaran kota, rencana teknis Bangunan Gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
- 4) Pengajuan gugatan perwakilan ke pengadilan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

e. Pembinaan

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 melalui:

- 1) Pemerintah Daerah, Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung; dan
- 2) Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

3. Ketentuan Sanksi

Dalam Lampiran II Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan ditentukan bahwa substansi yang berupa sanksi administratif atau sanksi keperdataan atas pelanggaran norma tersebut dirumuskan menjadi satu bagian (pasal) dengan norma yang memberikan sanksi administratif atau sanksi keperdataan. Jika norma yang memberikan sanksi administratif atau keperdataan terdapat lebih dari satu pasal, sanksi administratif atau sanksi keperdataan dirumuskan dalam pasal terakhir dari bagian (pasal) tersebut. Dengan demikian tidak merumuskan ketentuan sanksi yang sekaligus memuat sanksi pidana, sanksi perdata, dan sanksi administratif dalam satu bab. Sanksi administratif dapat berupa, antara lain, pencabutan izin, pembubaran, pengawasan, pemberhentian sementara, denda administratif, atau daya paksa polisional. Sanksi keperdataan dapat berupa, antara lain, ganti

kerugian.

Dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung dalam Bab mengenai Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung dimuat sanksi administratif yang dikenakan pada pemilik Bangunan Gedung yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam Persetujuan Bangunan Gedung (PBG) dapat disanksi administratif berupa:

- a. peringatan tertulis;
- b. pembatasan kegiatan pembangunan;
- c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
- d. penghentian sementara atau tetap pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
- e. pembekuan PBG;
- f. pencabutan PBG;
- g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
- h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
- i. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung

Dalam Bab mengenai Standar Teknis Bangunan Gedung diatur pula terkait sanksi administratif yang menentukan bahwa setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 172 ayat (2), Pasal 173 ayat (3), Pasal 175 ayat (3), Pasal 194 ayat (2), Pasal 201 ayat (1), Pasal 207 ayat (2) dan ayat (3), dan/atau Pasal 235 ayat (2), dikenai sanksi administratif. Sanksi administratif sebagaimana dimaksud 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.

Kemudian mengenai tata cara pemberian sanksi administratif sebagaimana dimaksud diatas karena sifat pengaturannya sangat bersifat teknis maka disarankan untuk diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

4. Ketentuan Peralihan

Ketentuan Peralihan memuat penyesuaian

pengaturan tindakan hukum atau hubungan hukum yang sudah ada berdasarkan Peraturan Perundang-undangan yang lama terhadap Peraturan Perundang-undangan yang baru, yang bertujuan untuk:

- a. menghindari terjadinya kekosongan hukum;
- b. menjamin kepastian hukum;
- c. memberikan perlindungan hukum bagi pihak yang terkena dampak perubahan ketentuan Peraturan Perundang-undangan; dan
- d. mengatur hal-hal yang bersifat transisional atau bersifat sementara.

Dalam Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung, ketentuan peralihan mengatur mengenai:

- a. Izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap berlaku sepanjang tidak ada perubahan.
- b. Dalam hal terdapat perubahan izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah harus mengajukan perubahan PBG.
- c. PBG yang telah dikeluarkan sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai dengan PBG dibatalkan.
- d. PBG dibekukan selama 5 tahun sampai dengan ada klarifikasi mulai konstruksi dari pemilik bangunan Gedung.
- e. Dalam hal tidak ada klarifikasi dalam 5 tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), PBG dibatalkan.
- f. PBG yang sudah dikeluarkan tetapi akan dilakukan perubahan bangunan, mengajukan PBG

perubahan.

- g. Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

5. Ketentuan Penutup

Pada umumnya Ketentuan Penutup memuat ketentuan mengenai:

- a. penunjukan organ atau alat kelengkapan yang melaksanakan Peraturan Perundang-undangan;
- b. nama singkat Peraturan Perundang-undangan;
- c. status Peraturan Perundang-undangan yang sudah ada; dan
- d. saat mulai berlaku Peraturan Perundang-undangan.

Dalam rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung, ketentuan penutup mengatur mengenai peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini harus ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun sejak Peraturan Daerah ini diundangkan, dan pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku, dan Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dinyatakan tetap berlaku sepanjang belum diganti dan tidak bertentangan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB VI

PENUTUP

A. Kesimpulan

Berdasarkan uraian sebagaimana dimkasud diatas, maka dapat diambil kesimpulan sebagai berikut:

1. Permasalahan yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang terkait Bangunan Gedung diantaranya Peraturan perundang-undangan mengenai Bangunan Gedung relatif masih baru sehingga dibutuhkan penyesuaian untuk dapat menguasainya. Selain itu, Permasalahan yang dihadapi Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang terkait Bangunan Gedung diantaranya kurangnya kesadaran masyarakat untuk mengajukan persetujuan Bangunan Gedung, Peraturan RDTR belum ada sehingga kesulitan menentukan intensitas bangunan gedung, serta belum adanya Peraturan Bupati terkait Bangunan Gedung.
2. Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung diperlukan untuk mencabut dan mengganti Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung yang sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum yang ada. Sehingga perlu dibentuk Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung yang disesuaikan dengan perkembangan hukum yang ada yaitu Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2022 tentang Bangunan Gedung. Hal tersebut dalam rangka memberikan pedoman dan arahan bagi pemerintah Kabupaten Magelang dalam melaksanakan Bangunan Gedung.
3. Landasan filosofis Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung adalah agar terwujud pembangunan di daerah yang bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan umum untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945. Kemudian landasan sosiologis Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung adalah agar

Bangunan Gedung di Kabupaten Magelang dilakukan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya. Sedangkan landasan yuridis adalah Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung sehingga perlu dicabut dan diganti dengan Peraturan Daerah yang baru.

4. Sasaran yang akan diwujudkan, ruang lingkup pengaturan, jangkauan, dan arah pengaturan Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung terdiri dari pengaturan mengenai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, standar teknis bangunan gedung, proses penyelenggaraan bangunan gedung, peran serta masyarakat dan pembinaan.

B. Saran

Naskah Akademik ini tentunya masih jauh dari sempurna dan belum mencakup keseluruhan materi Rancangan Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung. Oleh karena itu, diharapkan saran dan masukan dari berbagai pihak demi sempurnanya Rancangan Daerah tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung dimaksud, sehingga apabila Rancangan Peraturan Daerah ini telah diundangkan, maka Peraturan Daerah Kabupaten Magelang tentang Bangunan Gedung akan dapat menjadi landasan hukum bagi Pemerintah Daerah Kabupaten Magelang dalam memungut retribusi dari jenis-jenis Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjadi kewenangan Daerah Provinsi.

DAFTAR PUSTAKA

Peraturan Perundang-undangan

- Undang-undang Dasar Negara Kesatuan Republik Indonesia Tahun 1945;
- Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 Tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja;
- Undang-undang Nomor 23 Tahun 2014 Tentang Pemerintahan Daerah;
- Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 18 Tahun 2021 tentang Standar Pembongkaran Bangunan Gedung.
- Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 22 Tahun 2021 tentang Pendataan Bangunan Gedung.

Buku

Bagir Manan, 1995, Pertumbuhan dan Perkembangan Konstitusi Suatu Negara, Bandung: Mandar Maju.

Choloid Narbuko dan Abu Achmadi, 2001, Metodologi Penelitian, Jakarta: Bumi Aksara.

Ilham Firmansyah, 2015, Sistem Pendukung Keputusan Rehabilitasi Bangunan Gedung Universitas Muhammadiyah Purwokerto Dengan Metode Weighted Product. Bachelor Thesis, Universitas Muhammadiyah Purwokerto.

Gideon dan Takim, 1993, Gideon Kusuma, Takim Andriono, Desain Struktur Rangka Beton Bertulang D1 Daerah Rawan Gempa, Jakarta: Erlangga.

H.Rojidi Ranggawijaya, 1998, Pengantar Ilmu Perundang-undangan Indonesia, Bandung: Mandar Maju.

Lexy Maleong, 2007, Metodologi Penelitian Kualitatif, Bandung: Remaja Rosdakarya Offset.

Manlian Ronald. A. Simanjuntak, Bernard, 2013, Identifikasi Variabel Penting Keandalan Bangunan Gedung Di Kota Serang, Jurnal Ilmiah Media Engineering Vol.3 No.3.

Mochtar Kusumaatmadja, 1986, *Hukum, Masyarakat dan Pembinaan Hukum Nasional*, Bandung: Binacipta.

Ni'matul Huda, 2005, Negara Hukum, Demokrasi & Judicial Review, Yogyakarta: , UII Press 2005.

Ronny Hanitijo Soemitro, 1990, Metodologi Penelitian Hukum dan Jurimetri, Jakarta: Ghalia Indonesia.

Soerjono Soekamto, 1984, Pengertian Penelitian Hukum, Jakarta: Universitas Indonesia.

Internet

<http://zetzu.blogspot.co.id/2010/12/metode-pengumpulan-data.html>

RANCANGAN
PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG
NOMOR ... TAHUN ...

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI MAGELANG,

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan dalam lingkup nasional dan daerah bertujuan untuk mewujudkan kesejahteraan umum untuk menciptakan masyarakat adil dan makmur yang merata material dan spiritual berdasarkan Pancasila dan Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
 - b. bahwa bangunan gedung merupakan kebutuhan dasar manusia atau kelompok masyarakat yang dapat digunakan untuk menyelenggarakan berbagai fungsi dan kegiatan dalam rangka menunjang atau menyukseskan pembangunan nasional;
 - c. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilakukan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - d. bahwa Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan peraturan perundang-undangan mengenai bangunan gedung sehingga perlu dilakukan penyesuaian;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf

d, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;

Mengingat:

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1950 tentang Pembentukan Daerah-daerah Kabupaten Dalam Lingkungan Propinsi Djawa Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1950 Nomor 42);
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 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2020 Nomor 245, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6573);
5. 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 MAGELANG

dan

BUPATI MAGELANG

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Magelang.
2. Bupati adalah Bupati Magelang.
3. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Bupati dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
5. Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
5. 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.
6. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disingkat BGFK adalah Bangunan Gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang

karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.

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. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPTSP adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
11. Dinas Teknis adalah Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
12. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.

13. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
14. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
15. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
16. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai Bangunan Gedung terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
17. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen terhadap luas lahan perpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
18. 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.
19. 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.

20. 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.
21. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
22. 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.
23. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota.
24. 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.
25. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.
26. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
27. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
28. 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.

29. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
30. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
31. 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.
32. Pengelola adalah unit organisasi, atau badan usaha yang bertanggung jawab atas kegiatan operasional Bangunan Gedung, pelaksanaan pengoperasian dan perawatan sesuai dengan prosedur yang sudah ditetapkan secara efisien dan efektif.
33. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lemtaga dan/atau organisasi perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
34. 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.
35. Pengunjung adalah semua orang selain pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
36. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Penilik adalah orang perseorangan yang memiliki

kompetensi dan diberi tugas oleh pemerintah pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

37. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
38. Pengkaji Teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
39. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
40. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
41. Persetujuan Pembongkaran Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Persetujuan Pembongkaran adalah persetujuan yang diberikan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota kepada pemilik untuk membongkar Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis.
42. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
43. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh Pemerintah Pusat.
44. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Magelang yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur

terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.

45. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
46. 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.
47. Sekretariat TPA, TPT, dan Penilik yang selanjutnya disebut Sekretariat adalah tim atau perseorangan yang ditetapkan oleh kepala dinas teknis untuk mengelola pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
48. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
49. 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.
50. 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.
51. 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.

52. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
53. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah yang terdiri atas instansi terkait penyelenggara Bangunan Gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penilaian dokumen rencana teknis Bangunan Gedung dan RTB berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 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.
54. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis adalah standar yang harus dipenuhi untuk memperoleh PBG.

Pasal 2

- (1) Maksud pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk menjadi pedoman persyaratan teknis tata bangunan dan keandalan bangunan di Daerah yang memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan dan kearifan lokal Daerah.
- (2) Tujuan pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung untuk mewujudkan:
 - a. Bangunan Gedung yang fungsional dan sesuai dengan tata bangunan gedung yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
 - b. tertib pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan

- kemudahan; dan
- c. kepastian hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung
- (3) Pengaturan Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas:
- a. kemanfaatan;
 - b. keselamatan;
 - c. keseimbangan;
 - d. keserasian Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
 - e. kemudahan dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pasal 3

Ruang lingkup pengaturan dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. standar teknis Bangunan Gedung;
- c. proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. peran Masyarakat;
- e. pembinaan; dan
- f. pendanaan.

BAB II

FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi Bangunan Gedung 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 sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi fungsi:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. khusus.
- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan fungsi utama.
- (5) Penetapan fungsi utama sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.
- (7) Ketentuan mengenai fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua

Penetapan Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 5

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

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

- (8) Penentuan klasifikasi berdasarkan ketentuan klas bangunan sebagaimana dimaksud pada 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.
- (9) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- (10) Ketentuan mengenai klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (9) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga Sanksi Administratif

Pasal 6

- (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 pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB III STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu Umum

Pasal 7

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 BGFK;
- g. ketentuan penyelenggaraan BGH;
- h. ketentuan penyelenggaraan BGN;
- i. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Umum

Pasal 8

Standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 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 9

- (1) Ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a meliputi ketentuan:
 - 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 10

- (1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 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) Penggunaan bahan bangunan diutamakan menggunakan bahan bangunan produksi setempat atau dalam negeri.
- (5) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya dapat menetapkan kaidah arsitektur tertentu pada Bangunan Gedung setelah mempertimbangkan pendapat publik.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai kaidah arsitektur tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (7) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 11

- (1) Setiap Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasinya, wajib memenuhi ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b.
- (2) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi ketentuan:
 - a. peruntukan Bangunan Gedung; dan
 - b. 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 12

- (1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (2) huruf a merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 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 ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

Pasal 13

- (1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) huruf a meliputi:
- a. KDB;
 - b. KLB;
 - c. KBG;
 - d. KDH; dan
 - e. KTB.
- (2) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
- a. aspek daya dukung lingkungan;
 - b. aspek keseimbangan lingkungan;
 - c. aspek keselamatan lingkungan;
 - d. aspek keserasian lingkungan; dan

- e. aspek perkembangan kawasan.
- (3) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL.
 - (4) Dalam hal RDTR belum ditetapkan, KDB yang dimaksud dalam ayat (1) huruf a maksimum 80% (delapan puluh perseratus) untuk bangunan di lokasi padat, maksimum 60% (enam puluh perseratus) untuk bangunan di lokasi sedang dan maksimum 40% (empat puluh perseratus) untuk bangunan di lokasi renggang.
 - (5) Dalam hal RDTR belum ditetapkan, KDH yang dimaksud dalam ayat (1) huruf d minimum 10% (sepuluh perseratus).
 - (6) Dalam hal RDTR belum ditetapkan, ketinggian bangunan Gedung yang tidak memiliki proteksi penanganan pemadam kebakaran mandiri maksimum sebesar 25 (dua puluh lima meter).
 - (7) Ketentuan mengenai kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (6) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 14

- (1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2) 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:
 - a. aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran;
 - b. aspek kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi;
 - c. aspek kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran;

- d. aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan akses evakuasi;
 - e. aspek keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan
 - f. aspek ketinggian Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan mengenai jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 15

- (1) RTBL merupakan pengaturan ketentuan tata bangunan sebagai tindak lanjut RTRW Kabupaten dan/atau RDTL wilayah perkotaan, 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.
- (2) 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.
- (3) RTBL disusun oleh Pemerintah Daerah atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau Masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada kawasan yang bersangkutan.
- (4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (3) didasarkan pada pola penataan bangunan dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau Pelestarian untuk:
 - a. kawasan terbangun;
 - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;

- c. kawasan baru yang potensial berkembang; dan/atau
 - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (5) Dalam hal kawasan yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b, RTBL dapat disusun dengan pendekatan revitalisasi kawasan.
 - (6) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dan mempertimbangkan pendapat publik.
 - (7) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Bupati.
 - (8) Dalam hal RTBL pada kawasan strategis nasional, RTBL ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 16

- (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 serta sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung

Pasal 17

- (1) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf b meliputi ketentuan aspek:
 - a. keselamatan Bangunan Gedung;
 - b. kesehatan Bangunan Gedung;

- c. kenyamanan Bangunan Gedung; dan
 - d. kemudahan Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri atau Daerah, dengan kandungan lokal paling sedikit 60% (enam puluh perseratus).
- (3) Ketentuan keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 4

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

Pasal 18

- (1) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 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. RTRW Kabupaten, 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. RTRW Kabupaten, RDTR dan/atau RTBL;
 - b. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana umum yang berada di atas, di bawahnya, dan/atau di sekitarnya;
 - c. tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya; dan
 - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (7) Dalam hal Bangunan Gedung berada di dalam tanah yang melintasi atau dilintasi prasarana dan/atau sarana umum, harus memenuhi ketentuan:
- a. RTRW Kabupaten, RDTR, dan/atau RTBL;
 - b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;

- c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam tanah;
 - d. telah mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung; dan
 - e. mempertimbangkan daya dukung lingkungan.
- (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 RTRW Kabupaten, 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.
- (10) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan persyaratan untuk memperoleh persetujuan Bupati sebagaimana dimaksud pada ayat (9) diatur dalam Peraturan Bupati.
- (11) Ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (9) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Ketentuan Desain Prototipe/Purwarupa

Pasal 19

- (1) Desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf d dapat digunakan dalam perencanaan teknis untuk Bangunan Gedung.
- (2) Pemerintah Daerah, atau masyarakat dapat menyusun desain prototipe/ 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 tahanan gempa;
 - c. pertimbangan kondisi geologis dan geografis;
 - d. pertimbangan ketersediaan bahan bangunan;
 - e. pemenuhan kriteria desain sesuai dengan kebutuhan pembangunan; dan
 - f. pertimbangan kemudahan pelaksanaan konstruksi.
- (4) Desain prototipe/purwarupa yang disusun sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diusulkan kepada menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat untuk ditetapkan.
 - (5) Desain prototipe/purwarupa yang telah ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat 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 tahanan gempa.
 - (7) Penyesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus dilakukan oleh arsitek atau TPT.

Bagian Ketiga

Standar Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 20

- (1) Standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf b meliputi:
 - a. pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
 - b. kegiatan pengawasan konstruksi; dan
 - c. SMKK.

- (2) Ketentuan mengenai standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Standar Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 21

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf c dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola Bangunan Gedung melalui divisi yang bertanggung jawab atas pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala, atau penyedia jasa yang kompeten di bidangnya.
- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung dilakukan melalui kegiatan pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung, serta Pemeriksaan Berkala bangunan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi sebagai Bangunan Gedung, melalui kegiatan yang meliputi:
 - 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.
- (4) Pemanfaatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi standar Bangunan Gedung.
- (5) Standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
- a. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - b. Pemeriksaan Berkala.
- (6) Ketentuan mengenai standar Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima

Standar Pembongkaran Bangunan Gedung

Pasal 22

- (1) Standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf d terdiri atas:
- a. penetapan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - b. peninjauan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - c. pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung;
 - d. pengawasan Pembongkaran Bangunan Gedung; dan
 - e. pasca Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Ketentuan mengenai standar Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keenam
Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar
Budaya yang Dilestarikan

Paragraf 1

Umum

Pasal 23

Standar BGCB sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 huruf e terdiri atas:

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

Paragraf 2

Penyelenggaraan Bangunan Gedung Cagar Budaya
yang Dilestarikan

Pasal 24

- (1) Standar Teknis BGCB yang dilestarikan meliputi ketentuan:
 - a. tata bangunan;
 - b. Pelestarian; dan
 - c. keandalan BGCB.
- (2) Ketentuan mengenai Standar Teknis BGCB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Kompensasi, Insentif, dan Disinsentif

Pasal 25

- (1) Pemberian kompensasi, insentif, dan disinsentif BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b dan huruf c diselenggarakan untuk tujuan

mendorong upaya Pelestarian oleh Pemilik, Pengguna, dan Pengelola BGCB yang dilestarikan.

- (2) Kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan dan/atau pengembangan BGCB yang dilestarikan.
- (3) Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan bagi Pemilik, Pengguna dan/atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan, pengembangan, dan/atau pemanfaatan BGCB yang dilestarikan.
- (4) Disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan kepada Pemilik, Pengguna dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan perlindungan BGCB yang dilestarikan.

Pasal 26

- (1) Kompensasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (2) merupakan imbalan berupa uang dan/atau bukan uang dari Pemerintah Daerah.
- (2) Kompensasi bukan uang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa bantuan tenaga dan/atau bantuan bahan sebagai penggantian sebagian biaya Pelestarian kepada Pemilik, Pengguna dan/atau Pengelola BGCB yang dilestarikan.
- (3) Pelaksanaan kompensasi yang bersumber dari Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

- (1) Insentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (3) dapat berupa:
 - a. advokasi;
 - b. perbantuan; dan
 - c. bantuan lain bersifat nondana.
- (2) Advokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat berupa:

- a. pemberian penghargaan berbentuk sertifikat, plakat, tanda penghargaan;
 - b. promosi; dan/atau
 - c. publikasi.
- (3) Perbantuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, dapat berupa:
- a. dukungan penyediaan sarana dan prasarana termasuk peningkatan kualitas fisik lingkungan; dan/atau
 - b. dukungan teknis dan/atau kepakaran terdiri atas:
 1. bantuan advis teknis;
 2. bantuan Tenaga Ahli; dan
 3. bantuan penyedia jasa yang kompeten di bidang BGCB.
- (4) Bantuan lain bersifat nondana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dapat berupa:
- a. keringanan pajak bumi dan bangunan yang dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau Pengelola BGCB, setelah dilakukan tindakan Pelestarian, sesuai dengan ketentuan peraturan perundang - undangan.
 - b. keringanan retribusi PBG;
 - c. tambahan KLB; dan/atau
 - d. tambahan KDB.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Pasal 28

- (1) Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25 ayat (4) pada BGCB yang dilestarikan dapat berupa pembatasan kegiatan pemanfaatan BGCB.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai pemberian disinsentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Bupati.

Bagian Ketujuh

Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Fungsi Khusus

Pasal 29

- (1) Selain harus memenuhi ketentuan standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, BGFK juga harus memenuhi standar perencanaan dan perancangan teknis khusus serta standar keamanan fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait.
- (2) Standar perencanaan dan perancangan teknis khusus yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. ketentuan pemilihan lokasi yang mempertimbangkan potensi rawan bencana alam sesuai dengan rencana tata ruang wilayah, RDTR, atau RTBL;
 - b. ketentuan lokasi dengan mempertimbangkan radius batas keselamatan hunian Masyarakat, Pemeliharaan kelestarian lingkungan, dan penetapan radius batas pengamanan;
 - c. ketentuan penyelenggaraan BGFK; dan
 - d. spesifikasi teknis BGFK yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait yang berwenang.
- (3) Standar keamanan fungsi khusus terkait Bangunan Gedung yang ditetapkan oleh instansi atau lembaga terkait sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi standar keamanan pada setiap tahap penyelenggaraan BGFK.
- (4) Standar keamanan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) paling sedikit memuat:
 - a. penyediaan sistem pendeteksian dan pemantauan;
 - b. pembentukan tim pengamanan dalam Bangunan Gedung; dan
 - c. penetapan prosedur operasional standar pengamanan BGFK sesuai dengan ketentuan

peraturan perundang-undangan tentang pengamanan.

- (5) Kriteria BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi:
 - a. fungsinya khusus dan/atau mempunyai kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional;
 - b. Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya;
 - c. memiliki persyaratan khusus yang dalam perencanaan dan/atau pelaksanaannya membutuhkan teknologi tinggi; dan/atau
 - d. memiliki risiko bahaya tinggi.
- (6) Ketentuan mengenai penyelenggaraan BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedelapan

Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau

Pasal 30

- (1) Standar Teknis penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf g, dikenakan pada Bangunan Gedung baru dan Bangunan Gedung yang sudah ada.
- (2) Pengenaan Standar Teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibagi berdasarkan kategori:
 - a. wajib; atau
 - b. disarankan.
- (3) Bangunan Gedung dengan kategori wajib sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
 - a. Bangunan Gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) di atas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000 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).
- (5) Prinsip penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. perumusan kesamaan tujuan, pemahaman, serta rencana tindak;
 - b. pengurangan (*reduce*) 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.
- (6) BGH harus memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf a, huruf b, huruf c, dan huruf d, serta Standar Teknis BGH sesuai dengan tahap penyelenggaraannya.
- (7) Tahap penyelenggaraan sebagaimana dimaksud pada

ayat (1) meliputi tahap:

- a. pemrograman;
- b. perencanaan teknis;
- c. pelaksanaan konstruksi;
- d. pemanfaatan; dan
- e. Pembongkaran.

(8) BGH diselenggarakan oleh:

- a. Pemerintah Daerah untuk BGH milik Daerah;
- b. Pemilik BGH yang berbadan hukum atau perseorangan;
- c. Pengguna dan/atau Pengelola BGH yang berbadan hukum atau perseorangan; dan
- d. penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung.

(9) Dalam penyelenggaraan BGH, penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf d melibatkan Tenaga Ahli BGH.

(10) Ketentuan mengenai tahap penyelenggaraan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesembilan

Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara

Pasal 31

(1) Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf h, 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 (2), pengguna anggaran membentuk organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan.
- (5) Setiap pembangunan BGN yang dilaksanakan oleh Perangkat Daerah harus mendapat bantuan teknis dari Menteri dalam bentuk pengelolaan teknis.
- (6) Pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan oleh tenaga pengelola teknis yang bersertifikat.
- (7) BGN dengan luas di atas 5.000 m² (lima ribu meter persegi) wajib menerapkan prinsip-prinsip BGH.
- (8) Selain ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (10), setiap tahap Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti Standar Teknis BGN serta ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN.
- (9) Ketentuan proses Penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mengikuti ketentuan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung, Standar Teknis, ketentuan klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai BGN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kesepuluh Ketentuan Dokumen

Pasal 32

- (1) Setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung menghasilkan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf i, yang merupakan hasil pekerjaan penyedia jasa, meliputi dokumen tahap:
 - a. perencanaan teknis Bangunan Gedung;
 - b. pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung;
 - c. pemanfaatan Bangunan Gedung; dan

- d. Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal BGCB dan BGF, selain dokumen sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1), juga dilengkapi dengan dokumen sesuai dengan ketentuan penyelenggaraan BGCB atau BGFK.
- (3) Ketentuan mengenai dokumen tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pemanfaatan, dan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a sampai dengan huruf d dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

Bagian Kesembilan

Ketentuan Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Paragraf I

Umum

Pasal 33

Pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 huruf j meliputi:

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

Paragraf 2

Penyedia Jasa Konstruksi

Pasal 34

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf b meliputi:
 - a. penyedia jasa perencanaan;

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

Bangunan Gedung agar selalu laik fungsi.

- (7) Penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f memberikan layanan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dan/atau melakukan Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung yang dituangkan dalam surat pernyataan kelaikan fungsi atau laporan Pemeriksaan Berkala.
- (8) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g memberikan layanan jasa Pembongkaran yang meliputi rangkaian kegiatan mulai dari perencanaan hingga pelaksanaan pekerjaan Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (9) Ketentuan mengenai penyelenggaraan Penyedia Jasa Konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (8) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 3

Tim Profesi Ahli

Pasal 35

- (1) TPA sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf c disusun dalam basis data yang disediakan oleh Pemerintah Pusat.
- (2) Pemerintah Daerah memilih anggota TPA untuk bekerja di wilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh Pemerintah Pusat.
- (3) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
 - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
 - b. Profesi Ahli.
- (4) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
 - a. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
 - b. struktur Bangunan Gedung;
 - c. mekanikal Bangunan Gedung;

- d. elektrikal Bangunan Gedung;
 - e. sanitasi, drainase, perpipaan (*plumbing*), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
 - f. BGCB;
 - g. BGH;
 - h. pertamanan atau lanskap;
 - i. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
 - j. keselamatan dan kesehatan kerja;
 - k. pelaksanaan Pembongkaran; dan/atau
 - l. keahlian lainnya yang dibutuhkan.
- (5) TPA mempunyai tugas:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan
 - b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran.
- (6) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR dan/ atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK.
- (7) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.
- (8) Dalam hal sertifikasi BGH, TPA melakukan proses verifikasi daftar simak penilaian kinerja BGH beserta dokumen pembuktiannya dan menetapkan peringkat BGH berdasarkan hasil verifikasi penilaian kinerja.
- (9) Hasil kerja TPA dituangkan secara tertulis dan dapat dipertanggungjawabkan.
- (10) Ketentuan mengenai TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (9) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 36

- (1) Informasi KRK sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 35 ayat (6) diterbitkan oleh Dinas Teknis.
- (2) Informasi KRK sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) 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; dan
 - h. KTB maksimum yang diizinkan.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai Informasi KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 4

Tim Penilai Teknis

Pasal 37

- (1) Anggota TPT sebagaimana dimaksud dalam Pasal 33 huruf d meliputi:
 - a. pejabat struktural pada Dinas Teknis;
 - b. pejabat fungsional teknik tata bangunan dan perumahan;
 - c. pejabat struktural dari Perangkat Daerah lain terkait Bangunan Gedung; dan/atau
 - d. pejabat fungsional dari Perangkat Daerah lain terkait Bangunan Gedung.
- (2) Pejabat struktural dan fungsional sebagaimana

dimaksud pada ayat (1) huruf b dan huruf c dapat berasal dari Perangkat Daerah yang membidangi:

- a. keselamatan dan kesehatan kerja;
- b. penataan ruang dan lingkungan;
- c. kebakaran; dan/atau
- d. ketenteraman dan ketertiban umum serta perlindungan Masyarakat.

(3) TPT mempunyai tugas:

- a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung;
- b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan;
- c. memeriksa dokumen RTB Bangunan Gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi Pembongkaran; dan
- d. dalam hal rumah tinggal termasuk dalam klasifikasi kompleksitas tidak sederhana, tugas TPT dalam memeriksa dokumen rencana teknis dan dokumen RTB dapat dibantu oleh TPA.

(5) TPT menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, tidak menghambat proses konsultasi PBG dan RTB, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.

(6) Penyampaian pertimbangan teknis dan/atau masukan dalam pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan dengan ketentuan:

- a. pertimbangan teknis dan/atau masukan anggota TPT sesuai dengan bidang keahliannya; dan
- b. pertanggungjawaban TPT sebatas pada pertimbangan teknis dan/atau masukan yang disampaikan.

Paragraf 5

Penilik

Pasal 38

- (1) Penilik sebagaimana dimaksud pasal 33 huruf e ditetapkan oleh Pemerintah Daerah yang dilaksanakan oleh Dinas Teknis.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil negara.
- (3) Penilik memiliki tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar Penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (4) Penilik menjalankan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) secara profesional, objektif, dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (5) Tugas Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilaksanakan pada masa:
 - a. konstruksi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung; dan
 - c. Pembongkaran.
- (6) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, Penilik melakukan inspeksi untuk mengawasi pelaksanaan PBG yang diterbitkan.
- (7) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
 - a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
 - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG dan ketentuan SMKK pada tahap pekerjaan struktur bawah, pekerjaan basemen, pekerjaan struktur atas, dan pekerjaan mekanikal elektrik;

- c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG pada setiap tahapan pekerjaan pelaksanaan konstruksi;
 - d. meminta justifikasi teknis kepada Pemilik dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis dengan gambar rencana kerja yang disebabkan oleh kondisi lapangan;
 - e. memberikan peringatan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dalam hal ditemukan ketidaksesuaian dengan dokumen PBG dan ketentuan manajemen keselamatan konstruksi;
 - f. melaporkan hasil inspeksi kepada Pemerintah Daerah dan mengunggahnya kedalam SIMBG;
 - g. menyaksikan pelaksanaan pengujian (*commissioning test*);
 - h. membuat laporan hasil kesaksian pengujian (*commissioning test*) dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
 - i. mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
- (8) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b, Penilik melakukan inspeksi dalam rangka pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (9) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
- a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
 - b. melakukan pemeriksaan secara visual kesesuaian Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - c. melakukan identifikasi Bangunan Gedung yang membahayakan Pengguna dan lingkungan;
 - d. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya kedalam SIMBG; dan
 - e. melaporkan kepada Pemerintah Daerah dalam hal ditemukan ketidaksesuaian Bangunan Gedung

yang membahayakan Pengguna dan lingkungan.

- (10) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf c, Penilik melakukan inspeksi untuk Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (11) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) meliputi:
 - a. Penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
 - b. memeriksa kesesuaian antara pelaksanaan Pembongkaran dengan RTB;
 - c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya ke dalam SIMBG; dan
 - d. melaporkan kepada Pemerintah Daerah dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan Pembongkaran dengan RTB.

Paragraf 6

Sekretariat

Pasal 39

- (1) Sekretariat sebagaimana dimaksud pasal 33 huruf f merupakan tim yang ditugaskan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertindak sebagai penanggung jawab pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.
- (3) Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki tugas dalam:
 - a. penerimaan dan pemeriksaan kelengkapan dokumen permohonan PBG, SLF perpanjangan, dan RTB;
 - b. pembentukan dan penugasan TPA;
 - c. pembentukan dan penugasan TPT;
 - d. administrasi pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik; dan
 - e. pengawasan kinerja pelaksanaan tugas TPA, TPT, dan Penilik.

- (4) Ketentuan mengenai penyelenggaraan Sekretariat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 7

Pengelola Bangunan Gedung

Pasal 40

- (1) Pengelola Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pasal 33 huruf g merupakan organisasi yang bertanggung jawab atas pengelolaan Bangunan Gedung.
- (2) Pengelolaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. pelaksanaan operasional Bangunan Gedung;
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung; dan
 - c. pembaharuan SOP yang telah digunakan.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal, pengelolaan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik.
- (4) Pengelola sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat menunjuk penyedia jasa atau tenaga ahli atau terampil.
- (5) Penyedia jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan badan usaha yang melakukan pekerjaan dan mempunyai kompetensi bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (6) Tenaga ahli atau terampil sebagaimana dimaksud pada ayat (4) merupakan orang perorangan yang memiliki kompetensi keahlian atau kompetensi keterampilan bidang Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.

BAB IV

PROSES PENYELENGGARAAN

BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 41

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. Pelestarian; dan
 - d. Pembongkaran.
- (2) Dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7.
- (3) Pemilik yang belum dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7, 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 23.

Bagian Kedua

Pembangunan

Paragraf I

Umum

Pasal 42

- (1) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) meliputi kegiatan:
 - a. perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi; dan
 - c. pengawasan konstruksi.

- (2) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, 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) huruf b, penyedia jasa pelaksanaan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

Paragraf 2 Perencanaan Teknis

Pasal 43

- (1) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) huruf a dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Standar Teknis.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas lantai paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi), dokumen rencana teknis dapat disediakan sendiri oleh Pemohon dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. menggunakan ketentuan pokok tahan gempa;
 - b. menggunakan desain prototipe/purwarupa Bangunan Gedung; atau

- c. direncanakan oleh penyedia jasa perencanaan.
- (5) Dokumen rencana teknis yang disediakan oleh Pemohon sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat digambar secara sederhana dengan informasi yang lengkap.
 - (6) Ketentuan lebih rinci mengenai ketentuan pokok tahan gempa sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.
 - (7) Ketentuan mengenai desain prototipe/purwarupa sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) huruf b dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan atau sesuai dengan desain prototipe/purwarupa yang telah ditetapkan oleh menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19.

Paragraf 3

Persetujuan Bangunan Gedung

Pasal 44

- (1) Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) huruf a.
- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk membangun Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung atau prasarana Bangunan Gedung.
- (3) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperoleh Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:
 - a. pendaftaran;

- b. konsultasi perencanaan; dan
 - c. penerbitan.
- (5) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a.
- (6) Proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
- a. pemeriksaan pemenuhan Standar Teknis; dan
 - b. Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis.
- (7) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a diselenggarakan tanpa dipungut biaya.
- (8) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan oleh Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.
- (9) Pemohon atau Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (8) menyampaikan informasi:
- a. data Pemohon atau Pemilik;
 - b. data Bangunan Gedung;
 - c. dokumen rencana teknis; dan
 - d. data lain yang dipersyaratkan dalam SIMBG.
- (10) Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) ditambahkan dokumen rencana pertelaan.
- (11) Kepala Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk memeriksa kelengkapan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10).
- (12) Setelah informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (11) dinyatakan lengkap, Sekretariat memberikan jadwal konsultasi perencanaan kepada Pemohon atau Pemilik melalui SIMBG.

Pasal 45

- (1) Konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (5) huruf a dilakukan melalui

pemeriksaan terhadap dokumen rencana teknis.

- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPA atau TPT.
- (3) Pemeriksaan oleh TPT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap Bangunan Gedung 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).
- (4) Pemeriksaan oleh TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (5) Dalam hal BGCB, TPA melibatkan tenaga ahli cagar budaya.
- (6) Dalam hal BGH, TPA melibatkan tenaga ahli BGH.
- (7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan pertama kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pengajuan pendaftaran.

Pasal 46

- (1) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (1) dilakukan melalui tahap:
 - a. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
 - b. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan (*plumbing*).
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan jika pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dinyatakan bahwa dokumen rencana arsitektur telah memenuhi Standar Teknis.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dapat melibatkan seluruh anggota TPA yang

ditugaskan untuk dokumen rencana teknis yang bersangkutan.

- (4) TPA dapat meminta persyaratan tambahan dalam melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (6) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (7) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (8) Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (9) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPA.
- (10) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (11) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi:
 - a. rekomendasi penerbitan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; atau
 - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (13) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis.

Pasal 47

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis

diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (10) huruf a.

- (2) Dalam hal TPA memberikan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 46 ayat (10) huruf b maka surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis tidak dapat diterbitkan dan Pemohon harus mendaftarkan ulang kembali.
- (3) Dalam hal Pemohon harus mendaftarkan ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon menyampaikan perbaikan dokumen rencana teknis dilengkapi dengan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (4) Dalam hal Pemohon mendaftarkan ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2) konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (5) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pasal 48

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan 2 (dua) lantai dengan luas paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi), pemeriksaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (3) dilakukan dalam kurun waktu paling lama 5 (lima) hari kerja.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan terhadap dokumen rencana teknis.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melibatkan seluruh anggota TPT yang ditugaskan untuk dokumen rencana teknis yang bersangkutan.
- (4) TPT dapat meminta persyaratan tambahan dalam

melaksanakan tugasnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (5) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (6) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (7) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (8) Perbaiki dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (9) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPT.
- (10) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diunggah oleh Sekretariat ke dalam SIMBG.
- (11) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi:
 - a. rekomendasi penerbitan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; atau
 - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (13) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis.

Pasal 49

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 48 ayat (10) huruf a.

- (2) Dalam hal TPT memberikan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 ayat (10) huruf a maka surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis tidak dapat diterbitkan dan Pemohon harus mendaftar ulang kembali.
- (3) Dalam hal Pemohon harus mendaftar ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemohon menyampaikan perbaikan dokumen rencana teknis dilengkapi dengan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (4) Dalam hal Pemohon mendaftar ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (5) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pasal 50

- (1) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (5) huruf b meliputi:
 - a. penetapan nilai retribusi Daerah;
 - b. pembayaran retribusi Daerah; dan
 - c. penerbitan PBG.
- (2) Penetapan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan oleh Dinas Teknis berdasarkan perhitungan teknis untuk retribusi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 45 ayat (5) dan Pasal 47 ayat (5).
- (3) Nilai retribusi Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan diterimanya surat

ketetapan retribusi Daerah.

- (5) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (6) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh DPMPTSP.
- (7) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
 - a. dokumen PBG; dan
 - b. lampiran dokumen PBG.

Pasal 51

- (1) Pelayanan penatausahaan PBG meliputi:
 - a. pembuatan duplikat dokumen PBG yang dilegalisasi sebagai pengganti dokumen PBG yang hilang atau rusak, dengan melampirkan fotokopi PBG dan surat keterangan hilang dari instansi yang berwenang untuk dilakukan pengecekan arsip PBG; dan
 - b. permohonan PBG untuk Bangunan Gedung yang sudah terbangun dan belum memiliki PBG.
- (2) Lingkup PBG perubahan dilakukan dalam hal terdapat:
 - a. perubahan fungsi bangunan;
 - b. perubahan lapis bangunan;
 - c. perubahan luas bangunan;
 - d. perubahan tampak bangunan;
 - e. perubahan spesifikasi dan dimensi komponen pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan;
 - f. perkuatan Bangunan Gedung terhadap tingkat kerusakan sedang atau berat;
 - g. perlindungan dan/atau pengembangan BGCB; atau
 - h. perbaikan Bangunan Gedung yang terletak di kawasan cagar budaya dengan tingkat kerusakan ringan, sedang, atau berat.

- (3) PBG perubahan tidak diperlukan untuk:
 - a. pekerjaan Pemeliharaan; dan
 - b. pekerjaan Perawatan.
- (4) Dalam hal permohonan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, proses penerbitannya bersamaan dengan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada.

Paragraf 4

Pelaksanaan dan Pengawasan Konstruksi Bangunan Gedung

Pasal 52

- (1) Pelaksanaan konstruksi dimulai setelah Pemohon memperoleh PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.
- (3) Dalam hal informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) belum dapat disampaikan melalui SIMBG, informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi disampaikan kepada Dinas Teknis secara tertulis.
- (4) Informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus disampaikan sebelum pelaksanaan konstruksi dimulai.
- (5) Dalam hal Pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Dinas Teknis meminta klarifikasi kepada Pemohon melalui SIMBG.
- (6) Klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat dilakukan paling banyak 2 (dua) kali dalam kurun waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterbitkan PBG.
- (7) Dalam hal Pemohon tidak menyampaikan informasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) setelah klarifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6)

dilakukan, PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

- (8) Dalam hal PBG dicabut dan dinyatakan tidak berlaku sebagaimana dimaksud pada ayat (6) Pemohon harus mengulangi pendaftaran.
- (9) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (6) huruf a.

Pasal 53

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung berupa kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan Bangunan Gedung.
- (2) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk memastikan kesesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG.
- (3) Pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.

Pasal 54

- (1) Dinas Teknis melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah mendapatkan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 52 ayat (2).
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai bentuk pengawasan dari Pemerintah Daerah yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ke tahap berikutnya.
- (3) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap:
 - a. pekerjaan struktur bawah;
 - b. pekerjaan basemen;
 - c. pekerjaan struktur atas, arsitektur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan; dan

- d. pengetesan dan pengujian.
- (4) Pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan paling lama 3 (tiga) hari kerja setelah Dinas Teknis mendapatkan informasi dari Pemohon.
 - (5) Dalam hal inspeksi tidak dilakukan dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (4), Pemohon dapat melanjutkan pelaksanaan konstruksi ke tahap berikutnya sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
 - (6) Dalam hal pekerjaan rehabilitasi, renovasi, dan restorasi, inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada tahap sesuai pekerjaan yang dilaksanakan.
 - (7) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan lebih dari 1 (satu) kali sesuai kebutuhan pada setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
 - (8) Dinas Teknis juga dapat melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah memperoleh informasi dari pengaduan Masyarakat atau laporan dari kecamatan, desa atau kelurahan, rukun tetangga dan/atau rukun warga.

Pasal 55

- (1) Dinas Teknis menyampaikan informasi kepada Pemohon terkait jadwal inspeksi pada setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (3) melalui SIMBG.
- (2) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Dinas Teknis menugaskan Penilik.
- (3) Pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi harus menyampaikan laporan pengawasan konstruksi kepada Penilik.
- (4) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3)

didasarkan pada hasil pengamatan kondisi lapangan dan laporan pengawasan konstruksi terhadap kesesuaian dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.

- (5) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) membuat berita acara sebagai hasil inspeksi setiap tahap sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 56

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK, Penilik melaporkan kepada Dinas Teknis.
- (2) Dalam hal ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terkait pemenuhan ketentuan tata bangunan, Pemilik harus melakukan penyesuaian konstruksi terhadap ketentuan tata bangunan.
- (3) Dalam hal Pemilik tidak melakukan penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pemilik harus mengurus ulang PBG.
- (4) Dalam hal penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau pengurusan ulang PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) tidak dilakukan oleh Pemilik, Dinas Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga pengurusan ulang PBG selesai.
- (5) Dalam hal ketidaksesuaian pelaksanaan konstruksi dengan ketentuan SMKK sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak ditindaklanjuti oleh Pemilik, Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi.

Pasal 57

- (1) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 56 ayat (1) terkait pemenuhan ketentuan keandalan Bangunan Gedung, Pemilik harus mengurus ulang PBG.

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

Pasal 58

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal sampai dengan 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling banyak 90 m² (sembilan puluh meter persegi) Pemilik harus menyampaikan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung kepada Penilik pada saat inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 54 ayat (1).
- (2) Hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didasarkan pada hasil pengamatan kondisi lapangan dan dokumentasi setiap tahap pelaksanaan

konstruksi Bangunan Gedung terhadap kesesuaian dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK.

- (3) Dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG dan/atau ketentuan SMKK, Penilik melaporkan kepada Dinas Teknis.
- (4) Dalam hal terdapat ketidaksesuaian berdasarkan hasil inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terhadap PBG, Penilik memberikan rekomendasi kepada Pemilik.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) meliputi:
 - a. penyesuaian konstruksi Bangunan Gedung terhadap PBG; atau
 - b. pengurusan ulang PBG.
- (6) Rekomendasi penyesuaian konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a harus ditindaklanjuti dalam jangka waktu yang ditentukan oleh Penilik sesuai dengan kompleksitas penyesuaiannya.
- (7) Dalam hal Pemilik tidak menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas Teknis dapat menghentikan pelaksanaan konstruksi hingga rekomendasi terpenuhi.
- (8) Dalam hal Pemilik telah menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Dinas Teknis menyatakan pelaksanaan konstruksi dapat dilanjutkan kembali.
- (9) Penilik membuat berita acara sebagai hasil inspeksi setiap tahap sebagaimana dimaksud dalam Pasal 189 ayat (3).
- (10) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 59

- (1) Inspeksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3) dilanjutkan dengan tahap pengujian (*commissioning test*).

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

Pasal 60

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung 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) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengujian (*commissioning test*) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 58 ayat (2) dilaksanakan oleh Penilik.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung 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) yang

tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, hasil pengujian (*commissioning test*) dituangkan dalam bentuk berita acara yang ditandatangani oleh Penilik.

- (3) Dalam hal Bangunan Gedung 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) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) harus diunggah ke dalam SIMBG oleh Penilik.

Pasal 61

- (1) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik membuat daftar simak hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan laporan pengawasan, hasil inspeksi, dan hasil pengujian (*commissioning test*).
- (2) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dibuat setelah pelaksanaan konstruksi selesai.
- (3) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Bangunan Gedung 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) yang dibangun tanpa penyedia jasa pengawasan konstruksi/manajemen konstruksi.
- (5) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau

manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4).

- (6) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dikeluarkan sebelum serah terima akhir.
- (7) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikeluarkan berdasarkan laporan pelaksanaan konstruksi dari Pemilik.
- (8) Laporan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) meliputi:
 - a. dokumentasi setiap tahap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung; dan
 - b. surat pernyataan Pemilik bahwa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung telah selesai dilakukan sesuai dengan PBG.
- (9) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dan ayat (4) dikeluarkan sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan.
- (10) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (1), surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) atau ayat (4), dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) harus diunggah dalam SIMBG oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Pemilik.

Pasal 62

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 61 ayat (3) dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (2) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikeluarkan untuk setiap Bangunan Gedung.

Pasal 63

- (1) Dinas Teknis menindaklanjuti surat pernyataan kelaikan fungsi dengan penerbitan SLF dan surat kepemilikan Bangunan Gedung.
- (2) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diperoleh oleh Pemilik sebelum Bangunan Gedung dapat dimanfaatkan.
- (3) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. dokumen SLF;
 - b. lampiran dokumen SLF; dan
 - c. label SLF.

Pasal 64

- (1) Surat kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) meliputi:
 - a. SBKKBG;
 - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun; atau
 - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun.
- (2) SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. dokumen SBKKBG; dan
 - b. lampiran dokumen SBKKBG.
- (3) Dokumen SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi informasi mengenai:
 - a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
 - b. alamat Bangunan Gedung;
 - c. status hak atas tanah;
 - d. nomor PBG; dan
 - e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.
- (4) Lampiran dokumen SBKKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi informasi:
 - a. surat perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. akta pemisahan;
 - c. gambar situasi; dan/atau

d. akta fidusia bila dibebani hak.

Pasal 65

- (1) Penerbitan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf a dilakukan bersamaan melalui SIMBG.
- (2) Proses penerbitan SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.
- (3) SLF dan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan tanpa dipungut biaya.

Pasal 66

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf a diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk setiap Bangunan Gedung.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan desain prototipe/purwarupa, proses penerbitan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 62 ayat (1) dan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) huruf a dilaksanakan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.

Pasal 67

- (1) Dalam hal bagian Bangunan Gedung direncanakan dapat dialihkan kepada pihak lain, SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf a dilengkapi dengan akta pemisahan.
- (2) Penerbitan pemisahan SBKBG yang dilengkapi dengan akta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah SLF dan akta pemisahan dilakukan diterbitkan

Pasal 68

- (1) Penerbitan SBKBG untuk BGN berlaku mutatis mutandis mengikuti ketentuan penerbitan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 65.
- (2) SBKBG untuk BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia.

Pasal 69

Penerbitan sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun dan sertifikat hak milik satuan rumah susun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 64 ayat (1) huruf b dan huruf c dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 5

Kumpulan Bangunan Gedung yang Dibangun dalam Satu Kawasan

Pasal 70

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

TPA.

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

Paragraf 6

Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung yang Sudah Ada

Pasal 71

- (1) Untuk percepatan proses sertifikasi, Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung melakukan upaya:
 - a. Pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) yang belum memiliki SLF;
 - b. peningkatan kesadaran Pemilik untuk melakukan proses SLF;
 - c. pelopori pengurusan penerbitan SLF Bangunan Gedung yang menjadi tanggung jawabnya;
 - d. pemberdayaan Masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis perolehan SLF secara bertahap;
 - e. peningkatan kapasitas atau kemampuan pengkajian teknis pada Bangunan Gedung yang sudah ada;

- f. peningkatan kelembagaan penyelenggaraan TPT dalam rangka proses SLF;
 - g. fasilitasi pengkajian teknis untuk penerbitan SLF Bangunan Gedung tertentu sebagai bentuk pelayanan kepada publik sesuai kemampuannya;
 - h. peningkatan koordinasi dalam rangka percepatan pemberian rekomendasi oleh instansi teknis terkait di daerah;
 - i. peningkatan pelayanan instansi teknis terkait dalam memberikan rekomendasi yang dibutuhkan untuk penerbitan SLF secara mudah dan tanpa dipungut biaya; dan
 - j. pelibatan peran Masyarakat dalam memperoleh SLF.
- (2) Penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) terdiri atas:
- a. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*);
 - b. permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; dan
 - c. penerbitan SLF dan SBKBG.
- (3) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan yang menjadi tanggung jawab Pemilik.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan oleh:
- a. Pemilik dengan kompleksitas sederhana yang bersertifikat pengkajian teknis;
 - b. Pemilik dalam hal memiliki unit atau tenaga internal yang bersertifikat pengkajian teknis; atau
 - c. penyedia jasa Pengkaji Teknis yang bersertifikat pengkajian teknis.
- (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan

oleh TPT dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.

- (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilakukan melalui tahap:
 - a. proses pemeriksaan kelengkapan dokumen dan kondisi Bangunan Gedung;
 - b. proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung; dan
 - c. proses penyusunan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (7) Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dilakukan untuk mengetahui:
 - a. kelengkapan dokumen; dan
 - b. kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun.
- (8) Pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dilakukan terhadap ketersediaan dokumen yang dibutuhkan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
- (9) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
 - a. dokumen data umum Bangunan Gedung;
 - b. dokumen PBG dan f atau rencana teknis; dan
 - c. dokumen pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung atau gambar terbangun (*as-built drawing*);
- (10) Pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b dilakukan terhadap:
 - a. identitas Pemilik;
 - b. kondisi Bangunan Gedung;
 - c. kesesuaian dengan KRK;
 - d. dokumen PBG atau rencana teknis atau gambar terbangun (*as-built drawing*) diperiksa kesesuaiannya dengan Bangunan Gedung terbangun; dan

- e. informasi pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (11) Dalam hal dokumen PBG tidak ada, dapat diganti dengan dokumen rencana teknis atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*).
- (12) Gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawing*) sebagaimana dimaksud pada ayat (9) paling sedikit memuat aspek keselamatan yang meliputi:
- a. dimensi balok dan kolom Bangunan Gedung beserta perletakannya;
 - b. jalur evakuasi;
 - c. sistem proteksi kebakaran;
 - d. sistem proteksi petir; dan
 - e. sistem instalasi listrik.
- (13) Proses pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a meliputi:
- a. penyusunan daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap daftar simak.
- (14) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dilakukan baik untuk:
- a. Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF; atau
 - b. Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF.
- (15) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) untuk penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b meliputi tahapan:
- a. melakukan analisis terhadap kondisi Bangunan Gedung terbangun dengan Standar Teknis pada saat dibangun; atau
 - b. dalam hal Bangunan Gedung terbangun ingin disesuaikan dengan Standar Teknis terbaru, perlu dilakukan evaluasi; dan

- c. menyusun laporan dan rekomendasi kondisi Bangunan Gedung.
- (16) Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf c memuat keterangan bahwa Bangunan Gedung tersebut laik fungsi yang ditandatangani oleh penanggung jawab pengkajian teknis.

Pasal 72

- (1) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (15) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung dinyatakan telah memenuhi Standar Teknis, penyedia jasa pengkajian teknis menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (15) huruf c dan memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi disertai rekomendasi pengajuan perubahan PBG.
- (2) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (15) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan ringan, penyedia jasa pengkajian teknis menyusun laporan pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada dalam Pasal 70 ayat (15) huruf c dan memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi disertai rekomendasi perbaikan Bangunan Gedung.
- (3) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (15) huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, penyedia jasa

pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 70 ayat (15) huruf c memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung.

- (4) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (15) ayat huruf a dan huruf b menyatakan bahwa gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sudah sesuai dengan PBG tetapi kondisi Bangunan Gedung mengalami kerusakan sedang atau berat, dan/atau tidak memenuhi Standar Teknis, penyedia jasa pengkajian teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 70 ayat (15) huruf c memberikan rekomendasi perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung dan pengajuan permohonan perubahan PBG.
- (5) Dalam hal hasil analisis dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (15) huruf a dan huruf b untuk Bangunan Gedung yang belum memiliki PBG, penyedia jasa pengkajian teknis selain menyusun laporan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4), juga merekomendasikan kepada Pemilik untuk mengurus PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan ini.
- (6) Penyedia jasa pengkajian teknis melakukan verifikasi terhadap perbaikan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) atau pengubahsuaian (*retrofitting*) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang telah dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (7) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) menyatakan perbaikan dan/atau pengubahsuaian (*retrofitting*) telah dilaksanakan sesuai rekomendasi, penyedia jasa pengkajian teknis memberikan surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung kepada Pemilik atau Pengguna.

Pasal 73

Dalam hal pengkajian teknis dilakukan oleh TPT, pelaksanaan pengkajian teknis mutatis mutandis dengan Pasal 72.

Pasal 74

- (1) Proses permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis untuk Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud dalam Pasal 71 ayat (2) huruf b dilakukan melalui pendaftaran dokumen permohonan SLF Bangunan Gedung.
- (2) Permohonan SLF Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemilik kepada Dinas Teknis.
- (3) Dalam hal dokumen permohonan SLF dinyatakan tidak lengkap, Dinas Teknis memberikan catatan kekurangan dokumen kepada Pemilik untuk dilengkapi.
- (4) Untuk melakukan pemeriksaan kebenaran dokumen permohonan SLF, Dinas Teknis melakukan verifikasi terhadap:
 - a. hasil pemeriksaan kesesuaian dokumen permohonan SLF; dan
 - b. kondisi lapangan dengan laporan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (5) Dalam hal hasil verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditemukan ketidaksesuaian dan/atau ketidakbenaran, Dinas Teknis menolak melalui surat pemberitahuan dan menyatakan bahwa proses permohonan surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis harus diulang.

Pasal 75

- (1) Penerbitan SLF dan SBKKBG untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) sebagaimana dalam Pasal 71 ayat (2) huruf c dilakukan setelah surat pernyataan pemenuhan standar dikeluarkan oleh Dinas Teknis

melalui SIMBG setelah hasil pemeriksaan kesesuaian atau kebenaran dokumen permohonan SLF, verifikasi lapangan, dan/ atau hasil konfirmasi dinyatakan sudah sesuai dan benar.

- (2) Dalam hal permohonan penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada (*existing*) dan belum memiliki PBG, proses penerbitan SLF dilakukan bersamaan dengan proses penerbitan PBG sesuai dengan ketentuan SIMBG.
- (3) Dalam hal bangunan rumah tinggal belum memiliki SBKKBG, Pemilik dapat mengajukan SLF untuk memperoleh SBKKBG.
- (4) Proses penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan mutatis mutandis sesuai dengan ketentuan penerbitan PBG dalam Pasal 49.

Bagian Ketiga Pemanfaatan

Paragraf 1 Umum

Pasal 76

- (1) Pemanfaatan Bangunan Gedung merupakan kegiatan:
 - a. memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya yang ditetapkan dalam PBG;
 - b. Pemeliharaan dan Perawatan; dan
 - c. pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan Bangunan Gedung harus dilaksanakan oleh Pemilik atau Pengguna sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya.
- (3) Pemilik atau Pengguna harus melaksanakan Pemeliharaan dan Perawatan agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (4) Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat:

- a. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG; dan/atau
 - b. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (5) Pemilik dapat mengikuti program pertanggungjawaban terhadap kemungkinan kegagalan Bangunan Gedung selama Pemanfaatan Bangunan Gedung.

Pasal 77

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

Paragraf 2

Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung

Pasal 78

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna untuk mengetahui kelaikan fungsi seluruh atau sebagian Bangunan Gedung.
- (2) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
 - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. komponen elektrikal Bangunan Gedung;
 - e. komponen perpipaan (*plumbing*) Bangunan

Gedung; dan

- f. komponen tata ruang luar Bangunan Gedung.
- (4) Pemilik atau Pengguna dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis untuk melakukan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan peraturan perundang-undangan.
 - (5) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.
 - (6) Pemeriksaan Berkala dapat dilakukan dengan metode:
 - a. pengamatan visual;
 - b. pemeriksaan mutu bahan;
 - c. analisa model; dan/atau
 - d. uji beban.
 - (7) Hasil Pemeriksaan Berkala dituangkan dalam bentuk laporan.

Paragraf 3

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 79

- (1) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan pada komponen, peralatan, dan/atau Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung.
- (3) Komponen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. komponen arsitektural Bangunan Gedung;
 - b. komponen struktural Bangunan Gedung;
 - c. komponen mekanikal Bangunan Gedung;
 - d. komponen elektrikal Bangunan Gedung;
 - e. komponen perpipaan (*plumbing*) Bangunan

Gedung;

- f. komponen tata gerha Bangunan Gedung; dan
- g. komponen ruang luar Bangunan Gedung.

- (4) Pemilik atau Pengguna dapat menggunakan penyedia jasa untuk melakukan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sesuai dengan periode yang ditentukan oleh Standar Teknis untuk setiap jenis elemen Bangunan Gedung atau paling sedikit setiap 6 (enam) bulan sekali.
- (6) Pekerjaan Pemeliharaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. pembersihan;
 - b. perapihan;
 - c. pemeriksaan;
 - d. pengujian;
 - e. perbaikan; dan/atau
 - f. penggantian bahan atau perlengkapan Bangunan Gedung.
- (7) Pekerjaan Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan berdasarkan pedoman pengoperasian dan Pemeliharaan Bangunan Gedung.
- (8) Hasil Pemeliharaan dituangkan dalam bentuk laporan.
- (9) Pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rehabilitasi;
 - b. renovasi; atau
 - c. restorasi.
- (10) Pemilik atau Pengguna harus memperoleh PBG sebelum pekerjaan Perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dapat dimulai.
- (11) Perolehan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (10) dilakukan dengan mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 sampai

dengan Pasal 51.

Paragraf 4

Perpanjangan Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 80

- (1) SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) harus diperpanjang dalam jangka waktu tertentu.
- (2) Jangka waktu tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. 20 (dua puluh) tahun untuk rumah tinggal tunggal dan deret; dan
 - b. 5 (lima) tahun untuk Bangunan Gedung lainnya.
- (3) Perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didahului dengan pemeriksaan kelaikan fungsi.
- (4) Kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan kesesuaian kondisi lapangan, dan/atau gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) terhadap SLF terakhir serta Standar Teknis.
- (5) Dalam hal gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) tidak sesuai dengan kondisi lapangan, Pemilik atau Pengguna harus melakukan penyesuaian terhadap gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*).
- (6) Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi jika kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan SLF terakhir.
- (7) Pembiayaan pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan tanggung jawab Pemilik atau Pengguna.

Pasal 81

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (3) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (2) Dinas Teknis dapat memberikan bantuan teknis

berupa pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (3) untuk rumah tinggal tunggal dan deret sebagaimana dimaksud dalam Pasal 80 ayat (2) huruf a.

- (3) Penyedia jasa pengkajian teknis atau Dinas Teknis menyusun daftar simak pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).
- (4) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan laporan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 78 ayat (7) yang diberikan oleh Pemilik atau Pengguna.
- (5) Penyedia jasa pengkajian teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (6) Hasil pemeriksaan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) meliputi:
 - a. surat pernyataan kelaikan fungsi; dan/atau
 - b. rekomendasi.
- (7) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a dikeluarkan jika Bangunan Gedung dinyatakan laik fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (5).
- (8) Bantuan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikenakan biaya retribusi sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 82

- (1) Rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (6) huruf b dikeluarkan dalam hal Bangunan Gedung dinyatakan belum laik fungsi.
- (2) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. rekomendasi perbaikan tanpa pembaruan PBG;
 - b. rekomendasi pembaruan PBG tanpa perbaikan; atau
 - c. rekomendasi pembaruan PBG dengan perbaikan.

- (3) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dikeluarkan jika:
 - a. kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) Bangunan Gedung sesuai dengan SLF terakhir; dan
 - b. perbaikan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan ringan.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dikeluarkan bersamaan dengan surat pernyataan kelaikan fungsi.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dikeluarkan jika kondisi terkini Bangunan Gedung dan gambar terbangun (*as-built drawings*) sesuai dengan Standar Teknis, namun belum sesuai dengan SLF yang terakhir.
- (6) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dikeluarkan jika:
 - a. kondisi lapangan dan gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*) Bangunan Gedung tidak sesuai dengan Standar Teknis dan tidak sesuai dengan SLF terakhir;
 - b. perubahan pada Bangunan Gedung yang mempengaruhi aspek keselamatan dan/atau kesehatan; dan/atau
 - c. perbaikan Bangunan Gedung dengan tingkat kerusakan sedang atau berat.
- (7) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c disertai dengan perkiraan jangka waktu yang dibutuhkan untuk memenuhi rekomendasi tersebut
- (8) Perkiraan jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (7) ditetapkan paling lama 5 (lima) tahun.

Pasal 83

- (1) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2).
- (2) Dalam hal rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam

Pasal 82 ayat (2) huruf a telah ditindaklanjuti dengan perbaikan oleh Pemilik atau Pengguna, penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi.

- (3) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (6) huruf a dan Pasal 82 ayat (4) Pemilik atau Pengguna mengajukan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf c tidak melalui proses konsultasi.
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan bersamaan dengan PBG baru.

Pasal 84

- (1) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 81 ayat (2) huruf c mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 43 sampai dengan Pasal 51.
- (2) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf c, Pemilik atau Pengguna dapat mengajukan surat keterangan pemanfaatan sementara kepada DPMPTSP.
- (3) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan sebagai dasar pemanfaatan sementara Bangunan Gedung.
- (4) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat diterbitkan oleh Pemerintah Daerah berdasarkan

surat rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf c yang dilengkapi dengan:

- a. surat pernyataan kesediaan melakukan perbaikan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna; dan
- b. surat pernyataan tanggung jawab risiko kegagalan Bangunan Gedung oleh Pemilik atau Pengguna.

(5) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan dengan ketentuan:

- a. berlaku sementara selama perkiraan waktu sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (8); dan
- b. surat keterangan pemanfaatan sementara tidak dapat diperpanjang.

(6) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tidak berlaku jika:

- a. Pemohon atau Pengguna tidak mulai menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (2) huruf c dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat keterangan pemanfaatan sementara diterbitkan; atau
- b. Pemohon atau Pengguna tidak memenuhi rekomendasi dalam jangka waktu ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 82 ayat (7).

Pasal 85

(1) Dalam hal SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 sudah tidak berlaku, SBKKBG dinyatakan tidak berlaku serta pelayanan utilitas umum Daerah dicabut hingga Pemilik atau Pengguna memperoleh SLF kembali.

(2) Pengajuan perpanjangan SLF sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (4) dan Pasal 84 ayat (1) serta

- pengajuan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 84 ayat (3) dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna melalui SIMBG.
- (3) SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan tanpa dipungut biaya.

Paragraf 5

Penatausahaan Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 86

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

Pasal 87

- (1) Peralihan hak SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf a dapat dilakukan melalui jual beli, pewarisan, tender, atau perbuatan pemindahan hak lainnya.
- (2) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli dilakukan di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang undangan.
- (3) Permohonan peralihan kepemilikan Bangunan

Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara jual beli paling sedikit harus melampirkan dokumen:

- a. akta notaris; dan
 - b. SBKKBG.
- (4) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan cara pewarisan paling sedikit harus melampirkan dokumen:
- a. SBKKBG;
 - b. surat keterangan kematian pewaris;
 - c. surat wasiat atau surat keterangan waris; dan
 - d. bukti kewarganegaraan ahli waris.
- (5) Peralihan kepemilikan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang dilakukan melalui tender, pendaftaran dilakukan dengan menunjukkan kutipan risalah tender yang dibuat oleh pejabat tender dari kelompok kerja pengadaan yang berwenang.

Pasal 88

- (1) Peralihan hak SBKKBG yang dilakukan terhadap Bangunan Gedung yang dibangun di atas tanah milik sendiri, pihak yang menerima hak membuat perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik tanah.
- (2) Peralihan hak SBKKBG yang dilakukan terhadap Bangunan Gedung yang dibangun di atas tanah milik pihak lain, pihak yang mengalihkan hak harus mendapat persetujuan pemilik tanah.
- (3) Pihak yang mengalihkan hak sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bersama dengan penerima hak dapat membuat pembaruan perjanjian pemanfaatan tanah dengan pemilik tanah.
- (4) Pembaruan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditandatangani antara penerima hak dengan pemilik tanah.
- (5) Dalam hal BGN, peralihan hak SBKKBG dilakukan

setelah izin penghapusan barang milik negara diterbitkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan.

Pasal 89

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

Pasal 90

- (1) Pembebanan hak SBKKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf b dapat dilakukan dengan pemanfaatan SBKKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Pemanfaatan SBKKBG sebagai jaminan utang dengan dibebani fidusia dikecualikan terhadap BGN.
- (3) SBKKBG yang dijadikan sebagai jaminan utang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus didaftarkan pada kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.
- (4) SBKKBG yang didaftarkan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicatatkan dalam lampiran dokumen SBKKBG oleh Pelaksana SBKKBG melalui SIMBG.
- (5) Pencatatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit harus melampirkan dokumen:
 - a. identitas Pemohon; dan
 - b. akta fidusia

Pasal 91

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

Pasal 92

- (1) Penggantian SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf c dilakukan karena SBKBG hilang atau rusak sehingga tidak dapat menjadi alat bukti kepemilikan yang sah.
- (2) Permohonan penggantian SBKBG dilakukan oleh Pemilik dengan melampirkan bukti berupa laporan kehilangan SBKBG atau kerusakan SBKBG dari pihak yang berwenang.
- (3) Permohonan SBKBG pengganti sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat diajukan oleh pihak yang namanya tercantum sebagai pemegang hak atas Bangunan Gedung atau kuasanya.
- (4) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan SBKBG baru sebagai penggantian SBKBG yang rusak atau hilang.

Pasal 93

- (1) Perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf d dilakukan apabila terjadi perubahan data bentuk dan/atau fungsi Bangunan Gedung.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada

Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti perubahan fisik Bangunan Gedung.

- (3) Permohonan perubahan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat diajukan oleh Pemilik, atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan bukti perubahan fisik maka Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.
- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Pelaksana SBKBG menerbitkan perubahan SBKBG berdasarkan pembaruan data dalam buku Bangunan Gedung.

Pasal 94

- (1) Penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf e dilakukan karena:
 - a. tanah dan/atau Bangunan Gedungnya musnah;
 - b. perjanjian pemanfaatan tanah berakhir dan tidak dilakukan perpanjangan;
 - c. SLF dinyatakan tidak berlaku; dan/atau
 - d. pelepasan hak secara sukarela.
- (2) Pemilik mengajukan permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, huruf c, dan/atau huruf d kepada Pelaksana SBKBG dengan melampirkan bukti berupa surat perjanjian pemanfaatan tanah, surat pernyataan pelepasan hak, dan/atau bukti dokumentasi.
- (3) Permohonan penghapusan SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf d hanya dapat diajukan oleh Pemilik atau pihak lain yang merupakan kuasanya.
- (4) Berdasarkan bukti dokumentasi, Pelaksana SBKBG melakukan pembaruan data Bangunan Gedung yang dicatatkan dalam buku Bangunan Gedung sebagai dasar penerbitan SBKBG.

- (5) Berdasarkan permohonan pemegang hak atas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pelaksana SBKBG menerbitkan penghapusan SBKBG berdasarkan pembaruan data.
- (6) Dalam hal BGN, penghapusan SBKBG dilakukan setelah izin penghapusan barang milik negara diterbitkan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 95

- (1) Perpanjangan SBKBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 86 ayat (2) huruf f dilakukan dalam hal jangka waktu perjanjian pemanfaatan tanah yang di atasnya dibangun Bangunan Gedung berakhir.
- (2) Perpanjangan SBKBG dilakukan dengan didahului perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah.
- (3) Perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung.
- (4) Keandalan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) berdasarkan SLF yang masih berlaku.

Paragraf 6

Pengawasan Bangunan Gedung pada Masa pemanfaatan

Pasal 96

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

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

Bagian Keempat Pembongkaran Bangunan Gedung

Paragraf 1

Umum

Pasal 97

- (1) Pembongkaran Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan Masyarakat, dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah Pembongkaran atau Persetujuan Pembongkaran oleh

Dinas Teknis.

- (3) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila:
 - a. Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan lingkungannya; dan/ atau
 - c. Pemilik tidak menindaklanjuti hasil inspeksi dengan melakukan penyesuaian dan/atau memberikan justifikasi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 57 ayat (3) pada masa pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung.
- (4) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan apabila pembongkaran merupakan inisiatif Pemilik.
- (5) Pelaksanaan Pembongkaran Bangunan Gedung dilakukan mengikuti standar Pembongkaran sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Paragraf 2

Penetapan Pembongkaran

Pasal 98

- (1) Penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (2) dilakukan Dinas Teknis melalui tahap:
 - a. identifikasi;
 - b. penyampaian hasil identifikasi;
 - c. pengkajian teknis;
 - d. penyampaian hasil pengkajian teknis; dan
 - e. penerbitan surat penetapan Pembongkaran.
- (2) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan berdasarkan:
 - a. hasil pengawasan; dan/atau
 - b. laporan dari Masyarakat.
- (3) Identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1)

huruf a dilakukan melalui pemeriksaan kondisi lapangan Bangunan Gedung yang terindikasi perlu dibongkar.

- (4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilengkapi dengan justifikasi teknis.
- (5) Dinas Teknis menyampaikan hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Pemilik dan/atau Pengguna.

Pasal 99

- (1) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (5) ditindaklanjuti oleh Pemilik atau Pengguna dengan melakukan pengkajian teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 98 ayat (1) huruf c.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar 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) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPT.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar selain dimaksud pada ayat (2), pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (4) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1),
- (5) Hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

Pasal 100

- (1) Dalam hal hasil pengkajian teknis sebagaimana

dimaksud dalam Pasal 99 ayat (5) menyatakan bahwa Bangunan Gedung tidak laik fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (3) huruf a dan/atau Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan dampak penting terhadap lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (3) huruf b, Dinas Teknis menerbitkan surat penetapan Pembongkaran melalui SIMBG.

- (2) Surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu Pembongkaran, prosedur Pembongkaran, dan sanksi administratif terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Dalam hal Pemilik dan/atau Pengguna tidak melaksanakan Pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat menunjuk penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung atas biaya Pemilik kecuali bagi Pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya Pembongkaran ditanggung oleh Dinas Teknis.
- (4) Penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus membuat RTB.
- (5) Dalam hal pelaksanaan Pembongkaran dilakukan oleh Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas Teknis melakukan inspeksi pelaksanaan Pembongkaran.
- (6) Pemilik harus melaksanakan Pembongkaran sesuai batas waktu dan prosedur yang tercantum dalam surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2).
- (7) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.

Persetujuan Pembongkaran

Pasal 101

- (1) Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (2) dilakukan Pemerintah Daerah melalui tahap:
 - a. pengajuan Pembongkaran;
 - b. konsultasi Pembongkaran; dan
 - c. penerbitan surat Persetujuan Pembongkaran.
- (2) Pemilik dapat melakukan pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a melalui SIMBG kepada Dinas Teknis.
- (3) Pengajuan Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilengkapi dengan RTB.
- (4) Dalam hal Pemilik bukan sebagai pemilik tanah, pengajuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2), perlu diketahui dan/atau disetujui oleh pemilik tanah.

Pasal 102

- (1) Dinas Teknis menugaskan Sekretariat untuk menyusun dan menyampaikan jadwal konsultasi Pembongkaran kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (2) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh TPA atau TPT dengan Pemilik.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling banyak 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) yang tidak dibangun dengan menggunakan penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi, konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPT.
- (4) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar

selain dimaksud pada ayat (3), konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh TPA.

- (5) Pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat menugaskan penyedia jasa Pembongkaran.
- (6) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan melakukan pemeriksaan terhadap:
 - a. kesesuaian antara hasil identifikasi kondisi Bangunan Gedung terbangun dan lingkungan dengan metodologi pembongkaran yang direncanakan; dan
 - b. kesesuaian antara RTB dengan Standar Teknis Pembongkaran.
- (7) Konsultasi Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan untuk memastikan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya.

Pasal 103

- (1) Hasil konsultasi Pembongkaran sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 102 ayat (6) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (2) Berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) disampaikan oleh Dinas Teknis kepada Pemilik melalui SIMBG.
- (3) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan metodologi pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat Persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (4) Dalam hal berita acara sebagaimana yang dimaksud pada ayat (1) menyatakan bahwa metodologi Pembongkaran menimbulkan bahaya terhadap

Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis memberikan rekomendasi penyesuaian RTB kepada Pemilik yang disampaikan melalui SIMBG.

- (5) Pemilik harus memperbaiki RTB sesuai dengan rekomendasi penyesuaian RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (4).
- (6) Perbaiki RTB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) disampaikan oleh Pemilik melalui SIMBG untuk dikonsultasikan kembali.
- (7) Dalam hal hasil konsultasi kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (6) telah menyatakan metodologi Pembongkaran tidak menimbulkan bahaya terhadap Pengguna dan/atau Masyarakat sekitar, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat Persetujuan Pembongkaran melalui SIMBG.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pembongkaran

Pasal 104

- (1) Pelaksanaan Pembongkaran dimulai setelah Pemilik memperoleh surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 103 ayat (7).
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diajukan Pemilik sebelum Pelaksanaan Pembongkaran.
- (3) Pemilik dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada Masyarakat di sekitar Bangunan Gedung sebelum pelaksanaan Pembongkaran.
- (4) Dalam masa pelaksanaan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Dinas Teknis melaksanakan inspeksi.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah

menugaskan Penilik.

- (6) Surat Persetujuan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dinyatakan tidak berlaku jika:
 - a. Pemilik tidak mulai melaksanakan Pembongkaran dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat Persetujuan Pembongkaran diterbitkan;
 - b. Pemilik tidak melaksanakan Pembongkaran sesuai dengan RTB yang disetujui; dan/atau
 - c. Pemilik tidak mengikuti ketentuan prinsip keselamatan dan kesehatan dalam melaksanakan Pembongkaran.
- (7) Pembongkaran Bangunan Gedung dapat dilakukan oleh Pemilik dan/atau Pengguna dan dapat menggunakan penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Khusus untuk Pembongkaran Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung.

Bagian Kelima

Pendataan Bangunan Gedung

Pasal 105

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

- d. Pelestarian, yaitu pada saat Bangunan Gedung dinyatakan sebagai cagar budaya; dan
 - e. Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (2) Proses Pendataan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 106

- (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 lokasi Bangunan Gedung;
 - c. data kepemilikan;
 - d. data tanah;
 - e. fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung;
 - f. jumlah lantai Bangunan Gedung;
 - g. luas lantai dasar Bangunan Gedung;
 - h. total luas lantai Bangunan Gedung;
 - i. ketinggian Bangunan Gedung;
 - j. luas basemen;
 - k. jumlah lantai basemen; dan
 - l. posisi Bangunan Gedung.
- (3) Data teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit memuat gambar Bangunan Gedung terbangun (*as-built drawings*).
- (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) di

lengkapi dengan data pendukung.

Pasal 107

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

Bagian Keenam

Sistem Informasi Manajemen Bangunan Gedung

Pasal 108

- (1) Proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 41 ayat (1) dilaksanakan pembinaan 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 Daerah;
 - b. Pemohon; dan
 - c. 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 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 Sanksi Administratif

Pasal 109

- (1) Setiap Pemilik, Pengelola, Pengguna, Penilik, Penyedia Jasa Konstruksi, Pengkaji Teknis, Profesi Ahli, TPA, dan/atau TPT yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (2), Pasal 41 ayat (3), Pasal 43 ayat (3), Pasal 63 ayat (2), Pasal 70 ayat (1), Pasal 76 ayat (2) dan ayat (3), dan/atau Pasal 104 ayat (2), 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 pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Bupati.

BAB V PERAN MASYARAKAT

Bagian Kesatu Pemantauan dan Penjagaan Ketertiban

Pasal 110

- (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 Pusat dan/atau 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 111

- (1) Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan Masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 110 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 di maksud pada ayat (2) disampaikan kepada Masyarakat.

Pasal 112

- (1) Masyarakat ikut menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan Bangunan Gedung dan/atau mengganggu Penyelenggaraan Bangunan Gedung dan lingkungan.
- (2) Dalam melaksanakan ketentuan menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana

dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

Bagian Kedua

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

Pasal 113

- (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 Ketiga

Penyampaian Pendapat dan Pertimbangan

Pasal 114

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

memiliki dan bertanggung jawab dalam penataan bangunan dan lingkungannya.

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

Pasal 115

- (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 116

- (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

Bagian Kesatu Umum

Pasal 117

- (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 melalui Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua Pembinaan oleh Pemerintah Daerah

Pasal 118

- (1) Pengaturan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117

ayat (3) dilakukan melalui penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung.

- (2) Penyebarluasan norma, standar, prosedur, dan kriteria Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan bersama-sama dengan Masyarakat yang terkait dengan Bangunan Gedung.

Pasal 119

- (1) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (3) huruf b dilakukan kepada penyelenggara Bangunan Gedung di wilayahnya.
- (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 120

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 121

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 117 ayat (3) huruf b terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKBG, dan RTB.
- (2) Dalam hal melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah melalui Dinas teknis dapat menunjuk petugas untuk melakukan inspeksi terhadap bangunan Gedung yang belum memiliki PBG dan/atau SLF.
- (3) Penunjukan petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan keputusan kepala Dinas Teknis.
- (4) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria di bidang Bangunan Gedung.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 122

- (1) Izin mendirikan bangunan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini tetap berlaku sepanjang tidak ada perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2).
- (2) Dalam hal terdapat perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 51 ayat (2) harus mengajukan perubahan PBG.
- (3) PBG yang telah dikeluarkan sebelum berlakunya

Peraturan Daerah ini tetap berlaku sampai dengan PBG dibatalkan.

- (4) PBG dibekukan selama 5 tahun sampai dengan ada klarifikasi mulai konstruksi dari pemilik bangunan gedung.
- (5) Dalam hal tidak ada klarifikasi dalam 5 tahun sebagaimana dimaksud pada ayat (4), PBG dibatalkan.
- (6) PBG yang sudah dikeluarkan tetapi akan dilakukan perubahan bangunan, mengajukan PBG perubahan.
- (7) Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 123

Peraturan Pelaksanaan dari Peraturan Daerah ini ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini diundangkan.

Pasal 124

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Magelang Tahun 2011 Nomor 10) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 125

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Mungkid

pada tanggal ...
BUPATI MAGELANG,

...

Diundangkan di Mungkid
pada tanggal ...
SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN MAGELANG,

...

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG TAHUN ... NOMOR ...

PENJELASAN

ATAS

RANCANGAN PERATURAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG

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.

Berdasarkan Lampiran Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintah Daerah, kewenangan Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota dalam pembagian urusan pemerintahan bidang

pekerjaan umum dan penataan ruang, sub urusan bangunan gedung adalah penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Daerah kabupaten/kota. Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, telah terjadi perkembangan hukum yaitu dengan telah disahkannya Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja yang salah satunya mengubah Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung. Serta ditetapkannya Peraturan Pemerintah Nomor 16 tahun 2022 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung yang mencabut Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung.

Berdasarkan hal diatas maka Pemerintah Daerah perlu menyesuaikan operasionalisasi peraturan perundang-undangan tersebut dalam Peraturan Daerah, yang secara prinsip Peraturan Daerah tersebut diperlukan sebagai payung hukum penyelenggaraan bangunan gedung di Daerah. Oleh sebab itu, Peraturan Daerah Kabupaten Magelang Nomor 10 Tahun 2011 tentang Bangunan Gedung dianggap sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan hukum yang ada sehingga perlu dicabut dan diganti dengan Peraturan Daerah baru.

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “asas kemanfaatan” adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung dapat diwujudkan dan diselenggarakan sesuai fungsi yang ditetapkan, serta sebagai wadah kegiatan manusia yang memenuhi nilai-

nilai kemanusiaan yang berkeadilan, termasuk aspek kepatutan dan kepantasan.

Huruf b

Yang dimaksud dengan “asas keselamatan” adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar bangunan gedung memenuhi persyaratan bangunan gedung, yaitu persyaratan keandalan teknis untuk menjamin keselamatan pemilik dan pengguna bangunan gedung, serta masyarakat dan lingkungan di sekitarnya, di samping persyaratan yang bersifat administratif.

Huruf c

Yang dimaksud dengan “asas keseimbangan” adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Huruf d

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

Huruf e

Yang dimaksud dengan “asas kemudahan dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung” adalah asas yang dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan kemudahan hubungan ke, dari dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud fungsi hunian meliputi:

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

Huruf b

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 agamakepercayaan lainnya yang diakui oleh negara.

Huruf c

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.

Huruf d

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.

Huruf e

Yang dimaksud fungsi khusus meliputi:

- a. mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan Masyarakat di sekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi, dan penetapannya dilakukan oleh Menteri berdasarkan usulan menteri terkait tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional;
- b. sebagai bangunan instalasi pertahanan misalnya kubukubu dan atau pangkalan-pangkalan pertahanan (instalasi peluru kendali), pangkalan laut dan pangkalan udara, serta depo amunisi;
- c. sebagai bangunan instalasi keamanan misalnya laboratorium forensik dan depo amunisi.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 5

Ayat (1)

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat

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

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan “Klasifikasi Bangunan Gedung 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 luar 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 100 (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.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Pasal 6

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “kaidah arsitektur tertentu” salah satunya meliputi kaidah arsitektur lokal di Daerah.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 11

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 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

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

Huruf b

Yang dimaksud dengan “aspek keseimbangan lingkungan” adalah terkait pemenuhan proporsi ruang terbuka terhadap ruang terbangun dalam lingkup Kawasan.

Huruf c

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

Huruf d

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

Huruf e

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

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Pasal 14

Ayat (1)

Huruf a

Yang dimaksud dengan “garis sempadan 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.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud dengan “revitalisasi” adalah upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Pasal 16

Cukup jelas.

Pasal 17

Cukup jelas.

Pasal 18

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; dan/atau
- d. Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 19

Cukup jelas.

Pasal 20

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas.

Pasal 22

Cukup jelas.

Pasal 23

Cukup jelas.

Pasal 24

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas.

Pasal 26

Cukup jelas.

Pasal 27

Cukup jelas.

Pasal 28

Cukup jelas.

Pasal 29

Ayat (1)

Jenis BGFK antara lain:

- a. reaktor nuklir;
- b. instalasi peluru kendali sebagai kubu/pangkalan pertahanan;
- c. pangkalan laut dan udara sebagai instalasi pertahanan;
- d. laboratorium forensik; dan/atau
- e. depo amunisi sebagai instalasi pertahanan atau instalasi keamanan; Standar keamanan (*security*) adalah persyaratan yang diperlukan untuk melindungi kegiatan terhadap kemungkinan gangguan atau ancaman kerusakan dan perusakan dari dalam atau dari luar yang mengganggu berjalannya kegiatan dengan menggunakan sistem pendeteksi (*detection*), penghalang (*delay*), dan tindakan (*response*) terhadap gangguan sesuai dengan standar yang berlaku.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 30

Cukup jelas.

Pasal 31

Cukup jelas.

Pasal 32

Cukup jelas.

Pasal 33

Cukup jelas.

Pasal 34

Cukup jelas.

Pasal 35

Cukup jelas.

Pasal 36

Cukup jelas.

Pasal 37

Cukup jelas.

Pasal 38

Cukup jelas.

Pasal 39

Cukup jelas.

Pasal 40

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Pelaksanaan operasional Bangunan Gedung dengan cara:

a. menerapkan sistem pengarsipan yang teratur untuk

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

Huruf b

Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung dengan cara:

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

- f. mengendalikan penggunaan bahan dan peralatan pembersih;
- g. mengatur dan mengawasi pelaksanaan kebersihan; dan
- h. mengatur jadwal kerja Pemeliharaan harian, mingguan dan bulanan.

Huruf c

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Yang dimaksud “mempunyai kompetensi” adalah perorangnya.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 41

Cukup jelas.

Pasal 42

Cukup jelas.

Pasal 43

Cukup jelas.

Pasal 44

Cukup jelas.

Pasal 45

Cukup jelas.

Pasal 46

Cukup jelas.

Pasal 47

Cukup jelas.

Pasal 48

Cukup jelas.

Pasal 49

Cukup jelas.

Pasal 50

Cukup jelas.

Pasal 51

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Yang dimaksud dengan “pekerjaan Perawatan” yang tidak diperlu PBG perubahan adalah pekerjaan Perawatan yang tidak termasuk dalam lingkup pengaturan Pasal 51 ayat (2).

Ayat (4)

Cukup jelas.

Pasal 52

Cukup jelas.

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Cukup jelas.

Pasal 55

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas.

Pasal 57

Cukup jelas.

Pasal 58

Cukup jelas.

Pasal 59

Cukup jelas.

Pasal 60

Cukup jelas.

Pasal 61

Cukup jelas.

Pasal 62

Cukup jelas.

Pasal 63

Cukup jelas.

Pasal 64

Cukup jelas.

Pasal 65

Cukup jelas.

Pasal 66

Cukup jelas.

Pasal 67

Cukup jelas.

Pasal 68

Cukup jelas.

Pasal 69

Cukup jelas.

Pasal 70

Cukup jelas.

Pasal 71

Ayat (1)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Yang dimaksud dengan “bertahap” adalah memprioritaskan bangunan gedung umum untuk memperoleh SLF sebelum bangunan gedung lainnya.

Huruf e

Cukup jelas.

Huruf f

Cukup jelas.

Huruf g

Bangunan Gedung tertentu dimaksudkan antara lain:

- a. Bangunan Gedung strategis Daerah;
- b. Bangunan Gedung sosial budaya/keagamaan; dan/atau
- c. Bangunan Gedung lainnya yang ditetapkan Pemerintah Daerah.

Huruf h

Cukup jelas.

Huruf i

Cukup jelas.

Huruf j

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Huruf a

Data umum mencakup:

- a. identitas pemilik bangunan gedung;
- b. kondisi faktual batas dan luas persil, untuk pemeriksaan kesesuaian dengan KRK;
- c. identitas pemilik dengan dokumen PBG; dan
- d. data tahun mulai dibangun gedung, tahun selesai dibangun, dan proses tahapan pembangunannya (bertahap atau sekaligus).

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

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.

Ayat (16)

Cukup jelas.

Pasal 72

Ayat (1)

Perubahan PBG diajukan dalam hal terdapat:

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

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 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

Cukup jelas.

Pasal 86

Cukup jelas.

Pasal 87

Cukup jelas.

Pasal 88

Cukup jelas.

Pasal 89

Cukup jelas.

Pasal 90

Cukup jelas.

Pasal 91

Cukup jelas.

Pasal 92

Cukup jelas.

Pasal 93

Cukup jelas.

Pasal 94

Cukup jelas.

Pasal 95

Cukup jelas.

Pasal 96

Cukup jelas.

Pasal 97

Cukup jelas.

Pasal 98

Cukup jelas.

Pasal 99

Cukup jelas.

Pasal 100

Cukup jelas.

Pasal 101

Cukup jelas.

Pasal 102

Cukup jelas.

Pasal 103

Cukup jelas.

Pasal 104

Cukup jelas.

Pasal 105

Cukup jelas.

Pasal 106

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.

Pasal 107

Cukup jelas.

Pasal 108

Cukup jelas.

Pasal 109

Cukup jelas.

Pasal 110

Cukup jelas.

Pasal 111

Cukup jelas.

Pasal 112

Cukup jelas.

Pasal 113

Cukup jelas.

Pasal 114

Cukup jelas.

Pasal 115

Cukup jelas.

Pasal 116

Cukup jelas.

Pasal 117

Cukup jelas.

Pasal 118

Cukup jelas.

Pasal 119

Cukup jelas.

Pasal 120

Cukup jelas.

Pasal 121

Cukup jelas.

Pasal 122

Cukup jelas.

Pasal 123

Cukup jelas.

Pasal 124

Cukup jelas.

Pasal 125

Cukup jelas.

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN MAGELANG NOMOR ...