



SALINAN

WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR
NOMOR 7 TAHUN 2023

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALI KOTA MAKASSAR,

- Menimbang : a. bahwa dalam upaya 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;
- b. bahwa Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat;
- c. bahwa untuk melaksanakan ketentuan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat : 1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
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 beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 2 -

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
5. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2014 tentang Administrasi Pemerintahan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 292, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5601) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Peraturan Pemerintah 16 Nomor 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);
7. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 13 Tahun 2006 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Makassar Tahun 2005-2025 sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 3 Tahun 2017 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 13 Tahun 2006 tentang Rencana Pembangunan Jangka Panjang Daerah (RPJPD) Kota Makassar Tahun 2005-2025 (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2017 Nomor 3);
8. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 4 Tahun 2015 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Makassar Tahun 2015-2034 (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2015 Nomor 4);

Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA MAKASSAR
dan
WALI KOTA MAKASSAR

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 3 -

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan Menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945
2. Daerah adalah Kota Makassar.
3. Pemerintah Daerah adalah Wali Kota sebagai unsur penyelenggara Pemerintah Daerah yang memimpin pelaksanaan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah Otonom.
4. Wali Kota adalah Wali Kota Makassar.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga perwakilan rakyat daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
6. Perangkat Daerah adalah unsur pembantu Wali Kota dan DPRD dalam penyelenggaraan Urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan Daerah.
7. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
8. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang pekerjaan umum dan perumahan rakyat.
9. 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.
10. Bangunan Gedung Cagar Budaya yang selanjutnya disingkat BGCB adalah Bangunan Gedung yang sudah ditetapkan statusnya sebagai bangunan cagar budaya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang cagar budaya.
11. 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.
12. 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 dalam lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
13. 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 4 -

14. Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu yang selanjutnya disingkat DPMPSTP adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu daerah.
15. Dinas Teknis adalah perangkat daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang Bangunan Gedung.
16. 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.
17. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh pemerintah daerah kabupaten/kota pada lokasi tertentu.
18. Kesesuaian Kegiatan Pemanfaatan Ruang Yang Selanjutnya Disingkat KKPR Adalah Kesesuaian Antara Rencana Kegiatan Pemanfaatan Ruang Dengan Rencana Tata Ruang.
19. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
20. 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.
21. 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.
22. 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.
23. 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.
24. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKBG adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
25. 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.
26. Pelaksana SBKBG adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembaruan SBKBG di tingkat pusat, provinsi, atau kabupaten/kota.
27. 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.
28. Pemanfaatan Bangunan Gedung adalah kegiatan memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 5 -

29. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
30. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan Bangunan Gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
31. 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.
32. Pemilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Pemilik adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai Pemilik Bangunan Gedung.
33. Pemohon adalah Pemilik Bangunan Gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB, dan/atau SBKBG.
34. 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.
35. 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.
36. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis Kementerian dan/atau organisasi perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu Kementerian/lembaga dan/atau organisasi perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
37. 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.
38. Pengunjung adalah semua orang selain Pengguna yang beraktivitas pada Bangunan Gedung.
39. 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.
40. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi layanan jasa konstruksi.
41. 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.
42. Penyelenggaraan Bangunan Gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran.
43. Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang selanjutnya disebut Penyelenggaraan BGN adalah kegiatan yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, Pelestarian, dan Pembongkaran pada BGN.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 6 -

44. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian Bangunan Gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
45. 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.
46. Prasarana dan Sarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar Bangunan Gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi Bangunan Gedung.
47. Profesi Ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga yang diakreditasi oleh pemerintah pusat.
48. 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.
49. 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.
50. Rencana Tata Ruang Laut yang selanjutnya disingkat RTRL adalah hasil dari proses perencanaan tata ruang laut.
51. 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.
52. Sistem Manajemen Keselamatan Konstruksi yang selanjutnya disingkat SMKK adalah bagian dari sistem manajemen pelaksanaan pekerjaan konstruksi dalam rangka menjamin terwujudnya keselamatan konstruksi.
53. 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.
54. 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.
55. 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.
56. Tenaga Ahli Fungsi Khusus adalah orang perseorangan yang memiliki keahlian spesifik di bidang nuklir, persenjataan, keamanan nasional, forensik, atau intelijen.
57. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah kota untuk memberikan pertimbangan teknis dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 7 -

58. Tim Penilai Teknis yang selanjutnya disingkat TPT adalah tim yang dibentuk oleh Pemerintah Daerah 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.

BAB II
ASAS, MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyelenggaraan Bangunan gedung berlandaskan pada asas:

- a. kemanfaatan;
- b. keselamatan;
- c. keseimbangan; dan
- d. keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

Pasal 3

- (1) Pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung dimaksudkan sebagai pedoman bagi Pemerintah Daerah Kota Makassar dalam menyelenggarakan bangunan gedung sesuai dengan Standar Teknis dan keandalan bangunan gedung.
- (2) Pengaturan Penyelenggaraan Bangunan Gedung bertujuan untuk:
 - a. mewujudkan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya, baik dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung;
 - b. mewujudkan tertib administrasi dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung yang menjamin keandalan Bangunan Gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan; dan
 - c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB III
RUANG LINGKUP

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. Fungsi dan Klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. Standar Teknis Bangunan Gedung;
- c. Penyelenggaraan Bangunan Gedung;
- d. Persetujuan Bangunan Gedung;
- e. Sertifikat Laik Fungsi;
- f. Pembinaan dan Pengawasan; dan
- g. Peran serta masyarakat.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 8 -

BAB IV
FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

Fungsi

Pasal 5

- (1) Pemilik wajib memenuhi kesesuaian penetapan Fungsi Bangunan Gedung dalam PBG.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung merupakan ketentuan pemenuhan Standar Teknis yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan Bangunan Gedung.
- (3) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. fungsi hunian;
 - b. fungsi keagamaan;
 - c. fungsi usaha;
 - d. fungsi sosial dan budaya; dan
 - e. fungsi khusus;
- (4) Selain Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Fungsi Bangunan Gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (5) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan berdasarkan fungsi utama yang ditentukan berdasarkan aktivitas yang diprioritaskan pada Bangunan Gedung.
- (6) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Bagian Kedua

Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 6

- (1) Bangunan Gedung dengan fungsi hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia meliputi:
 - a. rumah tinggal tunggal;
 - b. rumah tinggal deret/petak;
 - c. perumahan;
 - d. asrama mahasiswa;
 - e. mess; dan
 - f. rumah susun sederhana sewa.
- (2) Bangunan Gedung dengan fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah meliputi:
 - a. masjid;
 - b. gereja;
 - c. Pura;
 - d. wihara; dan
 - e. klenteng.
- (3) Bangunan Gedung dengan fungsi usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang dibangun dengan tujuan komersial atau disewakan meliputi:



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 9 -

- a. Bangunan Gedung perkantoran;
 - b. Bangunan Gedung perdagangan;
 - c. Bangunan Gedung perindustrian;
 - d. Bangunan Gedung perhotelan;
 - e. Bangunan Gedung pergudangan;
 - f. wisma;
 - g. rumah kost;
 - h. Bangunan Gedung serbaguna;
 - i. Bangunan Gedung wisata dan rekreasi;
 - j. Bangunan Gedung terminal;
 - k. Bangunan Gedung olahraga;
 - l. Bangunan Gedung apotek, dan
 - m. Bangunan Gedung klinik kecantikan.
- (4) Bangunan Gedung dengan fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi:
- a. Bangunan Gedung pendidikan;
 - b. Bangunan Gedung layanan kesehatan;
 - c. Bangunan Gedung kebudayaan; dan
 - d. Bangunan Gedung laboratorium.
- (5) Bangunan Gedung dengan fungsi khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (3) huruf e mempunyai fungsi dan kriteria khusus yang ditetapkan oleh Menteri.
- (6) Bangunan Gedung dengan fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) didirikan tanpa menyebabkan dampak negatif terhadap Pengguna dan lingkungan di sekitarnya, serta mengikuti seluruh Standar Teknis dari masing-masing fungsi yang digabung.

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan Gedung

Pasal 7

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



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 10 -

- b. tingkat risiko kebakaran sedang; dan
- c. tingkat risiko kebakaran rendah.
- (5) Lokasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d meliputi:
 - a. Bangunan Gedung di lokasi padat;
 - b. Bangunan Gedung di lokasi sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung di lokasi renggang.
- (6) Ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e meliputi:
 - a. Bangunan Gedung bertingkat tinggi;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang; dan
 - c. Bangunan Gedung bertingkat rendah.
- (7) Kepemilikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f meliputi:
 - a. Bangunan Gedung milik negara; dan
 - b. Bangunan Gedung selain milik negara.
- (8) Penentuan Klas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf g meliputi:
 - a. Klas 1;
 - b. Klas 2;
 - c. Klas 3;
 - d. Klas 4;
 - e. Klas 5;
 - f. Klas 6;
 - g. Klas 7;
 - h. Klas 8;
 - i. Klas 9; dan
 - j. Klas 10.

Pasal 8

Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 tercantum dalam PBG, SLF, dan SBKBG.

Pasal 9

- (1) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, Pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.
- (2) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengajuan PBG perubahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota .

BAB V

STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 10

- (1) Penyelenggara Bangunan Gedung wajib memenuhi Standar Teknis.
- (2) Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. perencanaan dan perancangan;
 - b. pelaksanaan dan pengawasan konstruksi;
 - c. pemanfaatan;
 - d. Pembongkaran;
 - e. ketentuan penyelenggaraan BGCB;
 - f. ketentuan penyelenggaraan BGFK;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 11 -

- g. ketentuan penyelenggaraan BGH;
 - h. ketentuan penyelenggaraan BGN;
 - i. ketentuan dokumen; dan
 - j. ketentuan pelaku Penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (3) Perencanaan dan perancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
- a. ketentuan tata bangunan, yang meliputi ketentuan arsitektur dan ketentuan peruntukan dan intensitas
 - b. ketentuan keandalan, yang meliputi aspek keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan.
 - c. ketentuan Bangunan Gedung di atas dan/atau di dalam tanah, permukaan air, dan/atau prasarana dan sarana umum, yang dilaksanakan sesuai standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung; dan
 - d. ketentuan desain prototipe/purwarupa, yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Pelaksanaan dan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi:
- a. pelaksanaan konstruksi, yang dilaksanakan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sesuai dengan dokumen perencanaan;
 - b. kegiatan pengawasan konstruksi, yang dilaksanakan oleh penyedia jasa atau manajemen konstruksi dan penyedia jasa perencanaan Konstruksi; dan
 - c. sistem manajemen keselamatan konstruksi.
- (5) Pemanfaatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
- a. pemeliharaan dan perawatan, yang dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola; dan
 - b. pemeriksaan berkala, yang dilakukan oleh Pemilik atau Pengelola.
- (6) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi:
- a. peninjauan yang dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan pembongkaran dengan membuat RTB;
 - b. penetapan atau persetujuan Pembongkaran dengan menerbitkan surat penetapan perintah Pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran yang dilakukan oleh Dinas Teknis;
 - c. pelaksanaan Pembongkaran yang dapat dilakukan oleh Pemilik atau jasa pelaksana pembongkaran yang ditunjuk oleh Pemilik;
 - d. pengawasan Pembongkaran yang dilaksanakan oleh penyedia jasa pengawas pembongkaran, Profesi Ahli pembongkaran yang kompeten, dan/atau Pemerintah Daerah dengan menunjuk penilik; dan
 - e. pasca Pembongkaran yang dilakukan oleh pemilik berupa kegiatan pengelolaan limbah material, pengelolaan limbah Bangunan Gedung sesuai dengan kekhususannya, dan upaya peningkatan kualitas tapak pasca Pembongkaran.
- (7) Penyelenggaraan BGCB sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf e dilaksanakan terhadap BGCB yang terdiri atas:
- a. penyelenggaraan BGCB, yang meliputi ketentuan teknis tata bangunan, Pelestarian dan keandalan;
 - b. pemberian kompensasi BGCB, yang dapat diberikan bagi Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan dan/atau pengembangan BGCB;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 12 -

- c. Pemberian insentif BGCB, yang dapat diberikan kepada Pemilik, Pengguna dan/atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan, pengembangan, dan/atau pemanfaatan BGCB; dan
 - d. Pemberian disinsentif BGCB, yang dapat diberikan kepada Pemilik, Pengguna, dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan perlindungan BGCB.
- (8) Teknis penyelenggaraan BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (9) Penyelenggaraan BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf g dikenakan pada BGH dengan ketentuan:
- a. BGH dengan Kategori Wajib, yang meliputi:
 - 1. 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);
 - 2. 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);
 - 3. Bangunan Gedung klas 9a dengan luas di atas 20.000 m² (dua puluh ribu meter persegi); dan
 - 4. Bangunan Gedung klas 9b dengan luas di atas 10.000 m² (sepuluh ribu meter persegi).
 - b. BGH dengan kategori disarankan, meliputi Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (9) huruf (a) angka 1 sampai 4.
 - c. Bangunan Gedung yang telah memenuhi Standar Teknis penyelenggaraan BGH diberikan sertifikat BGH berupa sertifikat:
 - 1. perencanaan teknis;
 - 2. pelaksanaan konstruksi; atau
 - 3. pemanfaatan.
 - d. Pemilik dan/atau Pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah yang ketentuannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota .
- (10) Teknis penyelenggaraan BGN sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf h dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (11) Ketentuan Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf i dilaksanakan terhadap dokumen di setiap tahap Penyelenggaraan Bangunan Gedung oleh penyedia jasa yang meliputi:
- a. dokumen tahap perencanaan teknis, yang meliputi:
 - b. dokumen tahap pelaksanaan konstruksi;
 - c. dokumen tahap pemanfaatan; dan
 - d. dokumen tahap Pembongkaran.
- (12) Pelaku Penyelenggara Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 13 -

BAB VI
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 11

- (1) Penyelenggaraan Bangunan Gedung meliputi kegiatan:
 - a. pembangunan;
 - b. pemanfaatan;
 - c. pelestarian; dan
 - d. pembongkaran.
- (2) Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan berdasarkan Standar Teknis.
- (3) Standar Teknis sebagaimana dimaksud ayat (2) dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pasal 12

- (1) Kegiatan pembangunan meliputi:
 - a. kegiatan 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 1
Kegiatan Perencanaan Teknis

Pasal 13

- (1) Kegiatan perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada Pasal 12 ayat (1) huruf a, dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan Bangunan Gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Kegiatan perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan kerangka acuan kerja dan dokumen ikatan kerja.
- (3) Kegiatan perencanaan teknis Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi Standar Teknis.
- (4) Dalam hal BGFK, perencanaan teknis dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan BGFK yang memiliki kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 14 -

- (5) Dalam hal penyedia jasa perencanaan BGFK sebagaimana dimaksud pada ayat (4) belum tersedia, kegiatan perencanaan teknis dilaksanakan oleh penyedia jasa perencanaan yang melibatkan Tenaga Ahli Fungsi Khusus terkait Bangunan Gedung yang direncanakan.

Paragraf 2
Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 14

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf b, dimulai setelah Pemohon memperoleh PBG.
- (2) Dalam hal BGFK, pelaksanaan konstruksi dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi bidang Bangunan Gedung yang memiliki kompetensi khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal terjadi perubahan rencana teknis, dan/atau fungsi bangunan, dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi, atau ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan konstruksi dengan PBG, maka pemilik wajib mengurus ulang PBG atau mengajukan permohonan PBG perubahan.

Paragraf 3
Pengawasan Konstruksi

Pasal 15

- (1) Pengawasan konstruksi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (1) huruf c, meliputi kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi dan/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.
- (4) Dalam hal BGFK, pengawasan konstruksi melibatkan tim Kementerian/lembaga yang memiliki kompetensi di bidang pengawasan pembangunan instalasi fungsi khusus.
- (5) Penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik membuat daftar simak hasil pemeriksaan kelaikan fungsi berdasarkan laporan pengawasan, hasil inspeksi, dan hasil pengujian.
- (6) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuat setelah pelaksanaan konstruksi selesai.
- (7) Dalam hal BGFK, daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dibuat oleh:
 - a. penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk bagian BGFK yang tidak terdapat batasan kerahasiaan dan/atau batasan lainnya; dan
 - b. Kementerian/lembaga terkait untuk bagian atau instalasi yang terdapat batasan kerahasiaan dan/atau batasan lainnya.
- (8) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Penilik berdasarkan daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (5).



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 15 -

- (9) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (8) 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.
- (10) Surat pernyataan kelaikan fungsi dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) terhadap Bangunan Gedung selain Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (9).
- (11) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dikeluarkan sebelum serah terima akhir.
- (12) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dikeluarkan berdasarkan laporan pelaksanaan konstruksi dari Pemilik.
- (13) Laporan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (12) 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.
- (14) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) dan ayat (10) dikeluarkan sebelum Bangunan Gedung dimanfaatkan.
- (15) Daftar simak sebagaimana dimaksud pada ayat (5), surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) atau ayat (10), dan gambar Bangunan Gedung terbangun harus diunggah dalam SIMBG oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi atau Pemilik.
- (16) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung dikeluarkan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi.
- (17) Surat pernyataan kelaikan fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (16) dikeluarkan untuk setiap Bangunan Gedung.

Bagian Ketiga
Pemanfaatan
Pasal 16

- (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) Pemanfaatan dilakukan oleh pemilik atau pengguna setelah memperoleh SLF.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 16 -

- (5) Pemilik atau Pengguna bertanggung jawab terhadap kegagalan Bangunan Gedung yang terjadi akibat:
 - a. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG; dan/atau
 - b. Pemanfaatan yang tidak sesuai dengan manual pengoperasian, Pemeliharaan, dan Perawatan Bangunan Gedung

Pasal 17

- (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.

Pasal 18

Pengguna wajib memanfaatkan Bangunan Gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi yang ditetapkan dalam PBG.

Pasal 19

Dalam hal Pemilik akan mengubah, memperluas dan mengurangi Bangunan Gedung dalam Pemanfaatan Bangunan Gedung, wajib terlebih dahulu memiliki PBG.

Pasal 20

- (1) Pemeliharaan dan perawatan dilaksanakan oleh Pengguna supaya Bangunan Gedung tetap laik fungsi.
- (2) Pemeliharaan dan perawatan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada:
 - a. komponen;
 - b. peralatan; dan/atau
 - c. prasarana dan sarana.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 17 -

Pasal 21

- (1) Pemeriksaan Berkala Bangunan Gedung dilakukan oleh Pengguna Bangunan Gedung.
- (2) Pengguna dapat menggunakan penyedia jasa pengkajian teknis Bangunan Gedung yang berkompeten sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melakukan Pemeriksaan Berkala.

Pasal 22

- (1) Pemeriksaan Berkala dilakukan pada:
 - a. komponen;
 - b. peralatan; dan
 - c. prasarana dan sarana.
- (2) Pemeriksaan Berkala dilaksanakan secara teratur dan berkesinambungan dengan rentang waktu tertentu, untuk menjamin semua komponen Bangunan Gedung dalam kondisi laik fungsi.
- (3) Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan pada tahap Pemanfaatan Bangunan Gedung untuk proses perpanjangan SLF.

Pasal 23

Ketentuan lebih lanjut mengenai Pemeliharaan dan perawatan, dan Pemeriksaan Berkala sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 sampai dengan Pasal 22 diatur dalam Peraturan Wali Kota .

Bagian Keempat
Pelestarian

Pasal 24

- (1) Pemerintah Daerah melaksanakan Pelestarian dengan menetapkan:
 - a. Bangunan Gedung yang memiliki karakteristik tertentu sebagai Bangunan Gedung Pelestarian; dan
 - b. lingkungan yang memiliki karakteristik tertentu sebagai kawasan Pelestarian.
- (2) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan usulan Pemerintah Daerah dan/atau masyarakat dengan sepengetahuan dan persetujuan Pemilik.
- (3) Penetapan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Wali Kota berdasarkan peraturan perundang-undangan.

Pasal 25

- (1) Usulan penetapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 ayat (2) didasarkan pada klasifikasi tingkat perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya.
- (2) Kriteria pokok klasifikasi tingkat perlindungan dan Pelestarian Bangunan Gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. umur bangunan;
 - b. gaya arsitektur dan teknologi;
 - c. nilai sejarah;
 - d. nilai ilmu pengetahuan; dan
 - e. nilai kebudayaan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 18 -

Bagian Kelima
Pembongkaran

Pasal 26

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

Pasal 27

- (1) Penetapan Pembongkaran 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 28

- (1) Hasil identifikasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 ayat (3) ditindaklanjuti oleh Pemilik atau Pengguna dengan melakukan pengkajian teknis Bangunan Gedung.
- (2) Pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (3) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti hasil identifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1).



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 19 -

- (4) Hasil pengkajian teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

Pasal 29

- (1) Dalam hal hasil pengkajian teknis menyatakan bahwa Bangunan Gedung tidak laik fungsi dan/atau Pemanfaatan Bangunan Gedung menimbulkan bahaya bagi Pengguna, Masyarakat, dan dampak penting terhadap lingkungannya, Dinas Teknis menerbitkan surat penetapan Pembongkaran melalui SIMBG.
- (2) Surat penetapan Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu Pembongkaran, prosedur Pembongkaran, dan sanksi administratif terhadap setiap pelanggaran.
- (3) Dalam hal Pemilik dan/atau Pengguna tidak melaksanakan Pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2), Pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat menunjuk penyedia jasa Pembongkaran Bangunan Gedung atas biaya Pemilik.
- (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.

Pasal 30

- (1) Persetujuan Pembongkaran 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 31

- (1) Dinas Teknis menugaskan Sekretariat SIMBG 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 20 -

- (3) Dalam hal Bangunan Gedung yang akan dibongkar berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling tinggi 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 32

- (1) Hasil konsultasi Pembongkaran 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) Perbaikan 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 21 -

Pasal 33

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

BAB VII

PERSETUJUAN BANGUNAN GEDUNG

Pasal 34

- (1) Dokumen rencana teknis diajukan kepada pemerintah Daerah atau Pemerintah Pusat untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (2) Dalam hal BGFK, dokumen rencana teknis diajukan kepada Menteri.
- (3) 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.
- (4) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus diajukan oleh Pemilik sebelum pelaksanaan konstruksi.
- (5) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi proses:
 - a. konsultasi perencanaan; dan
 - b. penerbitan.
- (6) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diperiksa dan disetujui dalam proses konsultasi perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 22 -

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

Pasal 35

- (1) Konsultasi perencanaan 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 tinggi 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan rumah tinggal tunggal 2 (dua) lantai dengan luas lantai paling tinggi 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 Bangunan Gedung yang memerlukan pertimbangan aspek adat, pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan Masyarakat adat.
- (6) Dalam hal BGCB, TPA melibatkan tenaga ahli cagar budaya.
- (7) Dalam hal BGH, TPA melibatkan tenaga ahli BGH.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (9) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan pertama kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pengajuan pendaftaran.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 23 -

Pasal 36

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

Pasal 37

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (10) huruf a.
- (2) Dalam hal TPA memberikan rekomendasi pendaftaran ulang PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (10) huruf b, 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 (2), konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 24 -

- (5) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pasal 38

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal tunggal 1 (satu) lantai dengan luas paling tinggi 72 m² (tujuh puluh dua meter persegi) dan 2 (dua) lantai dengan luas paling tinggi 90 m² (sembilan puluh meter persegi), pemeriksaan 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) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (5) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (6) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh Sekretariat SIMBG ke dalam SIMBG.
- (7) Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diunggah oleh pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (8) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPT.
- (9) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (8) diunggah oleh Sekretariat SIMBG ke dalam SIMBG.
- (10) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (8) berisi:
 - a. rekomendasi penerbitan surat pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; atau
 - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (11) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (10) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis

Pasal 39

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh Dinas Teknis berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (10) huruf a.
- (2) Dalam hal TPT memberikan rekomendasi pendaftaran ulang PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (10) huruf b, 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 25 -

- (4) Dalam hal Pemohon mendaftarkan ulang kembali sebagaimana dimaksud pada ayat (3) konsultasi dilanjutkan berdasarkan berita acara konsultasi sebelumnya.
- (5) Surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk memperoleh PBG dengan dilengkapi perhitungan teknis untuk retribusi.

Pasal 40

- (1) Dalam hal BGFK, pemeriksaan terhadap dokumen rencana teknis dilakukan oleh TPA pusat dengan melibatkan Kementerian atau lembaga terkait dan Pemerintah Daerah sebagai lokasi pembangunan BGFK.
- (2) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling sedikit pada dokumen rencana arsitektur, struktur, mekanikal, elektrikal, perpipaan, dan komponen khusus dalam BGFK.
- (3) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 40 (empat puluh) hari kerja.
- (4) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan pertama kali dalam waktu paling lama 3 (tiga) hari kerja sejak pengajuan pendaftaran.
- (5) Hasil pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang dilengkapi dengan pertimbangan teknis dituangkan dalam berita acara.
- (6) Pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) harus bersifat konkret dan komprehensif serta tidak dapat diubah dan/atau ditambah pada pemeriksaan selanjutnya.
- (7) Berita acara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diunggah oleh Sekretariat SIMBG pusat ke dalam SIMBG.
- (8) Perbaikan dokumen rencana teknis berdasarkan pertimbangan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (5) diunggah oleh Pemohon sebelum jadwal pemeriksaan selanjutnya.
- (9) Berita acara pada pemeriksaan terakhir dilengkapi dengan kesimpulan dari TPA pusat.
- (10) Berita acara pemeriksaan terakhir sebagaimana dimaksud pada ayat (9) diunggah oleh Sekretariat SIMBG pusat ke dalam SIMBG.
- (11) Kesimpulan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) berisi:
 - a. rekomendasi penerbitan surat pernyataan Pemenuhan Standar Teknis; atau
 - b. rekomendasi pendaftaran ulang PBG.
- (12) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf a diberikan apabila dokumen rencana teknis telah memenuhi Standar Teknis.
- (13) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (11) huruf b diberikan apabila dokumen rencana teknis tidak memenuhi Standar Teknis.

Pasal 41

- (1) Surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis diterbitkan oleh direktur jenderal cipta karya berdasarkan rekomendasi sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 40 ayat (11) huruf a.
- (2) Dalam hal TPA pusat memberikan rekomendasi maka surat Pernyataan Pemenuhan Standar Teknis tidak dapat diterbitkan dan Pemohon harus mendaftarkan ulang kembali.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 26 -

- (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.

Pasal 42

- (1) Penerbitan PBG 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.
- (3) Nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan berdasarkan indeks terintegrasi dan harga satuan retribusi.
- (4) Indeks terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditentukan berdasarkan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.
- (5) Harga satuan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (6) Pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan oleh Pemohon setelah ditetapkan nilai retribusi daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (3).
- (7) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan setelah DPMPTSP mendapatkan bukti pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (6).
- (8) Penerbitan PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh DPMPTSP.
- (9) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (8) meliputi:
 - a. dokumen PBG; dan
 - b. lampiran dokumen PBG.

Pasal 43

- (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;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 27 -

- 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.

BAB VIII
SERTIFIKAT LAIK FUNGSI

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 44

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

Bagian Kedua
Perpanjangan SLF

Pasal 45

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



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 28 -

Pasal 46

- (1) Pemeriksaan kelaikan fungsi dilakukan oleh penyedia jasa pengkajian teknis.
- (2) Dinas Teknis dapat memberikan bantuan teknis berupa pemeriksaan kelaikan fungsi untuk rumah tinggal tunggal dan deret.
- (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 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 47

- (1) Rekomendasi 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 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 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 / 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 29 -

- (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 48

- (1) Pemilik atau Pengguna harus menindaklanjuti rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2).
- (2) Dalam hal rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 46 ayat (6) huruf a dan Pasal 47 ayat (4), Pemilik atau Pengguna mengajukan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah kota.
- (4) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b tidak melalui proses konsultasi
- (5) SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diterbitkan bersamaan dengan PBG baru.

Pasal 49

- (1) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf c, pembaruan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf c mengikuti ketentuan penerbitan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 34 sampai dengan Pasal 43.
- (2) Dalam hal penyedia jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan rekomendasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 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; dan
 - b. surat keterangan pemanfaatan sementara tidak dapat diperpanjang.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 30 -

- (6) Surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dinyatakan tidak berlaku jika:
 - a. Pemohon atau Pengguna tidak mulai menindaklanjuti rekomendasi dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak surat keterangan pemanfaatan sementara diterbitkan; atau
 - b. Pemohon atau Pengguna tidak memenuhi rekomendasi dalam jangka waktu ditetapkan.

Bagian Ketiga
Surat Kepemilikan Bangunan Gedung

Pasal 50

- (1) Surat kepemilikan Bangunan Gedung meliputi:
 - a. SBKBG;
 - b. sertifikat kepemilikan Bangunan Gedung satuan rumah susun; atau
 - c. sertifikat hak milik satuan rumah susun.
- (2) SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. dokumen SBKBG; dan
 - b. lampiran dokumen SBKBG.
- (3) Dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi informasi mengenai:
 - a. kepemilikan atas Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung;
 - b. alamat Bangunan Gedung;
 - c. status hak atas tanah;
 - d. nomor PBG; dan
 - e. nomor SLF atau nomor perpanjangan SLF.
- (4) Lampiran dokumen SBKBG sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi informasi:
 - a. surat perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. akta pemisahan;
 - c. gambar situasi; dan/atau
 - d. akta fidusia bila dibebani hak.
- (5) SBKBG dapat dilakukan perpanjangan.
- (6) Perpanjangan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan karena perpanjangan perjanjian pemanfaatan tanah yang di atasnya Bangunan Gedung dibangun.

Pasal 51

- (1) Penerbitan SLF dan SBKBG 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 52

- (1) Dalam hal kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama, SLF dan SBKBG diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk setiap Bangunan Gedung.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 31 -

- (2) Dalam hal Bangunan Gedung menggunakan desain prototipe/purwarupa, proses penerbitan SLF dan SBKBG dilaksanakan paling lama 1 (satu) hari kerja sejak surat pernyataan kelaikan fungsi diunggah melalui SIMBG.

Pasal 53

- (1) Pembangunan kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan harus menggunakan penyedia jasa.
- (2) Kumpulan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimiliki oleh perorangan atau badan hukum yang sama saat PBG diajukan.
- (3) Kumpulan Bangunan Gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama diterbitkan PBG kolektif.
- (4) Dalam pendaftaran konsultasi PBG kolektif sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dokumen rencana teknis dilengkapi dengan dokumen masterplan kawasan beserta gambar detailnya.
- (5) Dalam proses konsultasi, pemeriksaan dokumen rencana teknis dan dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan oleh TPA.
- (6) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan melalui tahap:
 - a. pemeriksaan dokumen masterplan kawasan;
 - b. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
 - c. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrikal, dan perpipaan.
- (7) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf b dan huruf c dilakukan jika dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) huruf a disetujui oleh Pemerintah Daerah.
- (8) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (6) dilakukan paling banyak 5 (lima) kali dalam kurun waktu paling lama 28 (dua puluh delapan) hari kerja.
- (9) Dokumen PBG kolektif dilengkapi dengan keterangan lokasi peletakan Bangunan Gedung di dalam masterplan.

Pasal 54

- (1) Pemerintah Pusat mempercepat proses SLF Bangunan Gedung yang sudah ada untuk pembinaan Bangunan Gedung.
- (2) Untuk percepatan proses sertifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Pusat bekerja sama dengan Pemerintah Daerah sesuai kewenangannya dan Masyarakat terkait Bangunan Gedung melakukan upaya:
 - a. pendataan Bangunan Gedung yang sudah ada 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;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 32 -

- 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.
- (3) Penerbitan SLF untuk Bangunan Gedung yang sudah ada terdiri atas:
 - a. pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada;
 - b. permohonan surat pernyataan pemenuhan Standar Teknis; dan
 - c. penerbitan SLF dan SBKBG.
 - (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan untuk mengetahui kelaikan fungsi Bangunan Gedung pada masa pemanfaatan yang menjadi tanggung jawab Pemilik.
 - (5) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
 - (6) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh TPT dalam hal Bangunan Gedung berupa rumah tinggal.
 - (7) Pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada sebagaimana dimaksud pada ayat (3) 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.
 - (8) Proses pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan untuk mengetahui:
 - a. kelengkapan dokumen; dan
 - b. kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun.
 - (9) Pemeriksaan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a dilakukan terhadap ketersediaan dokumen yang dibutuhkan untuk pemeriksaan kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
 - (10) Dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (9) meliputi:
 - a. dokumen data umum Bangunan Gedung;
 - b. dokumen PBG dan/atau rencana teknis; dan
 - c. dokumen pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung atau gambar terbangun;
 - (11) Pemeriksaan kesesuaian dokumen dengan Bangunan Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf b dilakukan terhadap:



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 33 -

- a. identitas Pemilik;
 - b. kondisi Bangunan Gedung;
 - c. kesesuaian dengan KRK dan/atau KKPR;
 - d. dokumen PBG atau rencana teknis atau gambar terbangun diperiksa kesesuaiannya dengan Bangunan Gedung terbangun; dan
 - e. informasi pelaksanaan Pemeliharaan dan Perawatan Bangunan Gedung.
- (12) Dalam hal dokumen PBG tidak ada, dapat diganti dengan dokumen rencana teknis atau gambar Bangunan Gedung terbangun.
- (13) Gambar Bangunan Gedung terbangun sebagaimana dimaksud pada ayat (10) paling rendah 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.
- (14) Proses pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf a meliputi:
- a. penyusunan daftar simak pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung; dan
 - b. pemeriksaan kondisi Bangunan Gedung terhadap daftar simak.
- (15) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf b dilakukan baik untuk:
- a. Bangunan Gedung yang sudah ada dan telah memiliki PBG untuk penerbitan SLF; atau
 - b. Bangunan Gedung yang sudah ada dan belum memiliki PBG untuk penerbitan SLF.
- (16) Proses analisis, evaluasi, dan rekomendasi kelaikan fungsi Bangunan Gedung yang sudah ada untuk penerbitan SLF sebagaimana dimaksud pada ayat (7) 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.
- (17) Surat pernyataan kelaikan fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (7) huruf c memuat keterangan bahwa Bangunan Gedung tersebut laik fungsi yang ditandatangani oleh penanggung jawab pengkajian teknis.

BAB IX
PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu
Pembinaan

Pasal 55

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur, dan kriteria Penyelenggaraan Bangunan Gedung.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 34 -

- (2) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan dalam bentuk:
 - a. sosialisasi kepada masyarakat;
 - b. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah serta penyelenggara Bangunan Gedung;
 - c. pendampingan pembangunan gedung secara bertahap; dan
 - d. bentuk pembinaan lainnya dalam rangka peningkatan dan pemberdayaan masyarakat dalam bidang penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua
Pengawasan

Pasal 56

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

BAB X
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 57

- (1) Masyarakat dapat berperan serta dalam proses Penyelenggaraan Bangunan Gedung di Daerah.
- (2) Peran serta sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
 - a. laporan;
 - b. pendapat;
 - c. pertimbangan; dan/atau
 - d. saran.
- (3) Peran serta sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat disampaikan oleh perorangan, kelompok, atau organisasi kemasyarakatan melalui TPA dengan melalui prosedur dengan mempertimbangkan nilai-nilai sosial budaya setempat.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XI
SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 58

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) dikenai sanksi administratif.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 35 -

- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan
 - c. penghentian sementara atau tetap, pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pembekuan PBG;
 - e. pencabutan PBG;
 - f. pembekuan SLF;
 - g. pencabutan SLF; dan/atau
 - h. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota .

Pasal 59

- (1) Pemilik yang tidak memenuhi Standar Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap, pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pembekuan PBG;
 - e. pencabutan PBG;
 - f. pembekuan SLF;
 - g. pencabutan SLF; dan/atau
 - h. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 60

- (1) Dalam hal Pemilik PBG tidak mengurus ulang atau mengajukan permohonan PBG perubahan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (3) maka dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap, pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. pencabutan PBG; dan/atau
 - e. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 61

- (1) Dalam hal Pengguna tidak memanfaatkan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 maka dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. peringatan tertulis;



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 36 -

- b. penghentian sementara atau tetap, pada Pemanfaatan Bangunan Gedung;
 - c. pencabutan PBG;
 - d. pencabutan SLF; dan/atau
 - e. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

Pasal 62

- (1) Dalam hal Pemilik tidak memiliki PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 maka dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. penghentian sementara atau tetap, pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan; dan/atau
 - d. perintah Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diatur dalam Peraturan Wali Kota.

BAB XII
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 63

- (1) Bangunan Gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Bangunan Gedung yang telah memperoleh izin mendirikan bangunan dari Pemerintah Daerah sebelum Peraturan Daerah ini mulai berlaku, izinnya masih tetap berlaku sampai dengan berakhirnya izin.
- (3) Bangunan Gedung yang telah berdiri dan belum memiliki PBG, untuk memperoleh PBG harus mengurus SLF berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB XIII
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 64

Pada saat Peraturan Daerah ini berlaku maka Peraturan pelaksanaan Peraturan Daerah ini, ditetapkan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak Peraturan Daerah ini ditetapkan.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 37 -

Pasal 65

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal 29 Desember 2023

WALI KOTA MAKASSAR

TTD

MOH. RAMDHAN POMANTO

Diundangkan di Makassar
pada tanggal 29 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,

TTD

M. ANSAR

LEMBARAN DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2023 NOMOR 7

NOREG. PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR PROVINSI SULAWESI
SELATAN NOMOR B.HK.07.184.23

Salinan sesuai dengan aslinya
Kepala Bagian Hukum
Sekretariat Daerah Kota Makassar



DANIATI

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA MAKASSAR
NOMOR 7 TAHUN 2023
TENTANG
BANGUNAN GEDUNG

I. UMUM

Bangunan Gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia, sehingga Penyelenggaraan Bangunan Gedung perlu diatur demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat, sekaligus untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang andal, berjati diri, serta seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Bangunan Gedung merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang. Oleh karena itu, pengaturan Bangunan Gedung tetap mengacu pada pengaturan penataan ruang sesuai ketentuan peraturan perundangundangan. Untuk menjamin kepastian dan ketertiban hukum dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, setiap Bangunan Gedung harus memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis Bangunan Gedung.

Pengaturan fungsi Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini dimaksudkan agar Bangunan Gedung yang akan didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya, sehingga masyarakat yang akan mendirikan Bangunan Gedung dapat memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedungnya dengan efektif dan efisien. 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.

Bagi Pemerintah Daerah, 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 Persetujuan Bangunan Gedung atau yang dipersamakan, yang transparan, adil, tertib hukum, partisipatif, tanggap, akuntabel, efisien dan efektif, serta profesional, merupakan wujud pelayanan prima yang diberikan oleh Pemerintah Daerah. Peraturan Daerah ini telah sesuai dengan Undang-Undang Nomor 11 Tahun 2020 tentang Cipta Kerja dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung beserta materi teknis yang mengatur Bangunan Gedung, diharapkan dengan penyesuaian terhadap regulasi tersebut, pengaturan Bangunan Gedung dapat menciptakan pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung dan tertib Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Pengaturan Bangunan Gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, keserasian Bangunan Gedung, dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan. Oleh karena itu masyarakat diupayakan untuk terlibat dan berperan aktif, positif, konstruktif, dan bersinergi tidak 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.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 39 -

Pengaturan peran serta 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. Peraturan Daerah ini mengatur hal-hal yang bersifat pokok dan normatif mengenai Penyelenggaraan Bangunan Gedung, sedangkan ketentuan pelaksanaannya diatur lebih lanjut dengan Peraturan Wali Kota dengan tetap mempertimbangkan ketentuan dalam peraturan perundangundangan

II. PENJELASAN PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas.

Pasal 2

Huruf 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.

Huruf 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.

Huruf c

Asas keseimbangan dipergunakan sebagai landasan agar keberadaan bangunan gedung berkelanjutan tidak mengganggu keseimbangan ekosistem dan lingkungan di sekitar bangunan gedung.

Huruf d

Asas keserasian dipergunakan sebagai landasan agar penyelenggaraan bangunan gedung dapat mewujudkan keserasian dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungan di sekitarnya.

Pasal 3

Cukup jelas.

Pasal 4

Cukup jelas.

Pasal 5

Cukup jelas.

Pasal 6

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 40 -

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

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 (6)

Cukup jelas.

Pasal 7

Cukup jelas.

Pasal 8

Cukup jelas.

Pasal 9

Cukup jelas.

Pasal 10

Cukup jelas.

Pasal 11

Cukup jelas.

Pasal 12

Cukup jelas.

Pasal 13

Cukup jelas.

Pasal 14

Cukup jelas.

Pasal 15

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas

Ayat (8)

Cukup jelas.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 41 -

Ayat (9)
Cukup jelas.

Ayat (10)
Cukup jelas.

Ayat (11)
Cukup jelas.

Ayat (12)
Cukup jelas.

Ayat (13)
Cukup jelas.

Ayat (14)
Cukup jelas.

Ayat (15)
Yang dimaksud “gambar Bangunan Gedung terbangun” adalah *as-built drawings*, yakni gambar teknis Bangunan Gedung yang sesuai dengan kondisi bangunan di lapangan dan telah mengadopsi semua perubahan yang terjadi selama proses pelaksanaan konstruksi.

Ayat (16)
Cukup jelas.

Ayat (17)
Cukup jelas.

Pasal 16
Cukup jelas.

Pasal 17
Cukup jelas.

Pasal 18
Cukup jelas.

Pasal 19
Cukup jelas.

Pasal 20
Cukup jelas.

Pasal 21
Ayat (1)
Cukup jelas.

Ayat (2)
Yang dimaksud “pengkajian teknis” adalah pemeriksaan objektif kondisi Bangunan Gedung terhadap pemenuhan persyaratan teknis termasuk pengujian keandalan Bangunan Gedung.

Pasal 22
Cukup jelas.

Pasal 23
Cukup jelas.

Pasal 24
Cukup jelas.

Pasal 25
Cukup jelas.

Pasal 26
Cukup jelas.

Pasal 27
Cukup jelas.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 42 -

- Pasal 28
Cukup jelas.
- Pasal 29
Cukup jelas.
- Pasal 30
Cukup jelas.
- Pasal 31
Cukup jelas.
- Pasal 32
Cukup jelas.
- Pasal 33
Cukup jelas.
- Pasal 34
Cukup jelas.
- Pasal 35
Cukup jelas.
- Pasal 36
Cukup jelas.
- Pasal 37
Cukup jelas.
- Pasal 38
Cukup jelas.
- Pasal 39
Cukup jelas.
- Pasal 40
Cukup jelas.
- Pasal 41
Cukup jelas.
- Pasal 42
Cukup jelas.
- Pasal 43
Cukup jelas.
- Pasal 44
Cukup jelas.
- Pasal 45
Cukup jelas.
- Pasal 46
Cukup jelas.
- Pasal 47
Cukup jelas.
- Pasal 48
Cukup jelas.
- Pasal 49
Cukup jelas.
- Pasal 50
Cukup jelas.
- Pasal 51
Cukup jelas.
- Pasal 52
Cukup jelas.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 43 -

Pasal 53

Cukup jelas.

Pasal 54

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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 (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.



WALI KOTA MAKASSAR
PROVINSI SULAWESI SELATAN

- 44 -

Ayat (10)

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 (11)

Cukup jelas.

Ayat (12)

Cukup jelas.

Ayat (13)

Cukup jelas.

Ayat (14)

Cukup jelas.

Ayat (15)

Cukup jelas.

Ayat (16)

Cukup jelas.

Ayat (17)

Cukup jelas.

Pasal 57

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

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.