



**SALINAN**

BUPATI NIAS UTARA  
PROVINSI SUMATERA UTARA

PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS UTARA  
NOMOR 4 TAHUN 2023

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI NIAS UTARA,

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan Bangunan Gedung harus dilaksanakan secara tertib, baik secara administratif maupun secara teknis, agar terwujud Bangunan Gedung yang fungsional, andal, menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan pengguna atau masyarakat, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya;
  - b. bahwa Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 2017 tentang Bangunan Gedung sudah tidak sesuai lagi dengan situasi dan kondisi saat ini, sehingga perlu disesuaikan materi muatannya dengan peraturan perundang-undangan;
  - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;
  2. Undang-Undang Nomor 45 Tahun 2008 tentang Pembentukan Kabupaten Nias Utara di Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 182, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4929);
  3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah dengan dengan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 238, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6841);
  4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

5. Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja Menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
6. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 2023 tentang Provinsi Sumatera Utara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 55, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6864);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);

Dengan Persetujuan Bersama  
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH NIAS UTARA  
dan  
BUPATI NIAS UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Nias Utara.
2. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan Dewan Perwakilan Rakyat Daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
3. Pemerintah Daerah adalah Kepala Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
4. Bupati adalah Bupati Nias Utara.
5. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah lembaga Perwakilan Rakyat Daerah yang berkedudukan sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Daerah.
6. Dinas adalah dinas teknis yang berwenang dibidang bangunan gedung di lingkungan Pemerintah Daerah.
7. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Teknis yang berwenang di bidang bangunan gedung di lingkungan Kabupaten Nias Utara.
8. Pemerintah Pusat selanjutnya disebut pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan masyarakat Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia.

9. Petugas adalah seseorang atau lebih yang ditunjuk dalam lingkungan Dinas Teknis tugas penyelenggaraan bangunan gedung di wilayah Kabupaten Nias Utara.
10. 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 bagi manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
11. 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.
12. Bangunan Gedung Fungsi Khusus yang selanjutnya disebut BGFK adalah bangunan gedung yang karena fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan dan keamanan tinggi untuk kepentingan nasional atau yang karena penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi.
13. Bangunan Gedung Hijau yang selanjutnya disebut BGH adalah bangunan gedung yang memiliki Standar Teknis bangunan gedung dan memiliki kinerja terukur secara signifikan dalam penghematan energi, air, dan sumber daya lainnya melalui penerapan prinsip BGH sesuai dengan fungsi dan klasifikasi dalam setiap tahapan penyelenggaraannya.
14. Bangunan Gedung Hunian Hijau Masyarakat yang selanjutnya disebut H2M adalah kelompok Bangunan Gedung dengan klasifikasi sederhana berupa rumah tinggal tunggal dalam satu kesatuan lingkungan administratif atau tematik yang memenuhi ketentuan rencana kerja bangunan H2M.
15. 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 dan pendapatan belanja Negara, anggaran pendapatan dan belanja daerah, dan/atau perolehan lain yang sah.
16. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan bangunan yang membatasi fisik ke arah depan, belakang maupun samping.
17. Keterangan Rencana Kota yang selanjutnya disingkat KRK adalah keterangan informasi tentang ketentuan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Utara pada lokasi tertentu.
18. Ketinggian Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat KBG adalah angka maksimal jumlah lantai Bangunan Gedung yang diperkenankan.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung terhadap luas lahan diperpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.
20. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka diluar Bangunan Gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan terhadap luas lahan diperpetakan atau daerah perencanaan sesuai KRK.

21. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan yang meliputi perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi, serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
22. Pemanfaatan bangunan gedung adalah kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang telah ditetapkan, termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
23. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarananya agar selalu laik fungsi.
24. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya agar bangunan gedung tetap laik fungsi.
25. Pemeriksaan berkala adalah kegiatan pemeriksaan keandalan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarana dalam tenggang waktu tertentu guna menyatakan kelaikan fungsi bangunan gedung.
26. 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.
27. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan dan/atau prasarana dan sarananya.
28. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
29. Pengguna bangunan gedung adalah pemilik bangunan gedung dan/atau bukan pemilik bangunan gedung berdasarkan kesepakatan dengan pemilik bangunan gedung, yang menggunakan dan/atau mengelola bangunan gedung atau bagian bangunan gedung sesuai fungsi yang ditetapkan.
30. Pengkaji teknis adalah orang perseorangan atau badan usaha, baik yang berbadan hukum maupun yang tidak berbadan hukum, yang mempunyai sertifikat kompetensi kerja kualifikasi ahli atau sertifikat badan usaha untuk melaksanakan pengkajian teknis atas kelaikan fungsi Bangunan Gedung.
31. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau perangkat daerah yang bertanggung jawab dalam pembinaan BGN, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga dan/atau perangkat daerah dalam pembangunan BGN.
32. Masyarakat adalah perseorangan, kelompok, badan hukum atau usaha, dan lembaga atau organisasi yang kegiatannya di bidang bangunan gedung, termasuk masyarakat hukum adat dan masyarakat ahli, yang berkepentingan dengan bangunan gedung.
33. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, memperluas, mengurangi dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai dengan Standar Teknis Bangunan Gedung.
34. 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.

35. Surat Bukti Kepemilikan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat SBKGB adalah surat tanda bukti hak atas status kepemilikan Bangunan Gedung.
36. 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 teknis pembongkaran.
37. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah Kabupaten yang dilengkapi dengan peraturan zonasi kabupaten.
38. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan tata pedoman pengendalian pelaksanaan.
39. Pelaksanaan SBKGB adalah unit organisasi yang melaksanakan penerbitan dan pembauran SBKGB di Kabupaten Nias Utara.
40. Prasarana dan sarana bangunan gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung.
41. Penyedia Jasa Konstruksi adalah pemberi jasa Layanan Konstruksi.
42. Profesi ahli adalah seseorang yang telah memenuhi standar kompetensi dan ditetapkan oleh lembaga Pemerintah Pusat.
43. Penilik Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut sebagai penilik adalah orang perseorangan yang memiliki kompetensi, yang diberi tugas oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk melakukan inspeksi terhadap penyelenggaraan Bangunan Gedung.
44. Pemohon adalah pemilik bangunan gedung atau yang diberi kuasa untuk mengajukan permohonan penerbitan PBG, SLF, RTB dan/atau SBKGB.
45. 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.
46. 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.
47. Standar Operasional Prosedur yang selanjutnya disingkat SOP adalah serangkaian instruksi tertulis yang dibakukan mengenai berbagai proses penyelenggaraan berbagai aktivitas organisasi, bagaimana dan kapan harus dilakukan, dimana dan oleh siapa dilakukan.
48. Standar Teknis Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut Standar Teknis adalah acuan yang memuat ketentuan, kriteria, mutu, metode dan/atau tata cara yang harus dipenuhi dalam proses penyelenggaraan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung.

49. Tim Profesi Ahli yang selanjutnya disingkat TPA adalah tim yang terdiri atas profesi ahli yang ditunjuk oleh Pemerintah Daerah Kabupaten Nias Utara untuk memberikan pertimbangan teknis dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung.

## BAB II ASAS, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

### Bagian Kesatu Asas

#### Pasal 2

Bangunan Gedung diselenggarakan berlandaskan asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan serta keserasian bangunan gedung dengan lingkungannya.

### Bagian Kedua Tujuan

#### Pasal 3

Pengaturan Bangunan Gedung ini bertujuan untuk:

- a. mewujudkan tertib bangunan gedung yang fungsional sesuai dengan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan gedung yang menjamin keandalan teknis bangunan gedung dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan dan kemudahan; dan
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan bangunan gedung.

### Bagian Ketiga Ruang Lingkup

#### Pasal 4

Ruang Lingkup Bangunan Gedung dalam Peraturan Daerah ini meliputi:

- a. fungsi dan klasifikasi Bangunan Gedung;
- b. standar teknis Bangunan Gedung;
- c. proses penyelenggaraan;
- d. sanksi administratif
- e. peran masyarakat; dan
- f. pembinaan.

## BAB III FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 5

Bangunan Gedung ditetapkan berdasarkan:

- a. fungsi bangunan gedung; dan
- b. klasifikasi bangunan gedung.

Bagian Kedua  
Fungsi Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 6

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 huruf a merupakan ketentuan pemenuhan standar teknis, yang ditinjau dari segi tata bangunan dan lingkungannya maupun keandalan bangunan gedung.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi hunian;
  - b. fungsi keagamaan;
  - c. fungsi usaha;
  - d. fungsi sosial budaya; dan
  - e. fungsi khusus.
- (3) Selain fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), fungsi bangunan gedung dapat berupa fungsi campuran.
- (4) Fungsi campuran sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) terdiri lebih dari 1 (satu) fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) yang dimiliki Bangunan Gedung.

Paragraf 2  
Penetapan Fungsi Bangunan Gedung

Pasal 7

- (1) Fungsi Bangunan Gedung hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia.
- (2) Fungsi Bangunan Gedung keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah.
- (3) Fungsi Bangunan Gedung usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha.
- (4) Fungsi Bangunan Gedung sosial budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial budaya.
- (5) Fungsi Bangunan Gedung khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) huruf e dilaksanakan berdasarkan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 8

- (1) Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) harus didirikan pada lokasi yang sesuai dengan ketentuan RDTR.
- (2) Dalam hal RDTR sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) belum disusun dan/atau tersedia maka fungsi Bangunan Gedung digunakan sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam tata ruang.

Bagian Ketiga  
Penetapan Klasifikasi Gedung

Pasal 9

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

Pasal 10

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

- (3) Bangunan Gedung dapat memiliki klasifikasi jamak, dalam hal terdapat beberapa bagian Bangunan Gedung yang harus diklasifikasi secara terpisah.

#### Pasal 11

- (1) Fungsi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dan ayat (3) serta klasifikasi Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) dicantumkan dalam PBG, SLF, dan SBKBG.
- (2) Dalam hal terdapat perubahan fungsi dan/atau klasifikasi Bangunan Gedung, pemilik wajib mengajukan PBG perubahan.

#### Bagian Keempat Sanksi Administratif

#### Pasal 12

- (1) Pemilik yang tidak memiliki kesesuaian penetapan fungsi dalam PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 ayat (2) dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat berupa:
  - a. peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan Bangunan Gedung;
  - e. pembekuan PBG;
  - f. pencabutan PBG;
  - g. pembekuan SLF Bangunan Gedung;
  - h. pencabutan SLF Bangunan Gedung; dan/atau
  - i. perintah pembongkaran Bangunan Gedung.

### BAB IV STANDAR TEKNIS BANGUNAN GEDUNG

#### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 13

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi standar teknis bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
- (2) Penggunaan ruang di atas dan/atau di bawah tanah dan/atau air untuk bangunan gedung harus dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Dalam hal bangunan gedung merupakan bangunan gedung adat, dan cagar budaya, bangunan gedung mengikuti ketentuan khusus sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 14

Standar teknis meliputi:

- a. standar perencanaan dan perancangan Bangunan Gedung;

- b. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi Bangunan Gedung;
- c. standar pemanfaatan Bangunan Gedung;
- d. standar pembongkaran Bangunan Gedung;
- e. standar penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan;
- f. ketentuan penyelenggaraan BGFK;
- g. ketentuan penyelenggaraan BGH;
- h. ketentuan penyelenggaraan BGN;
- i. ketentuan dokumen; dan
- j. ketentuan pelaku penyelenggaraan Bangunan Gedung.

Bagian Kedua  
Standar Perencanaan dan Perancangan  
Bangunan Gedung

Paragraf 1  
Umum

Pasal 15

Standar Perencanaan dan Perancangan Bangunan Gedung sebagaimana meliputi:

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

Paragraf 2  
Ketentuan Tata Bangunan

Pasal 16

- (1) Ketentuan tata bangunan meliputi:
  - a. ketentuan arsitektur bangunan gedung; dan
  - b. ketentuan peruntukkan dan intensitas Bangunan Gedung.
- (2) Pemenuhan terhadap ketentuan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan untuk mewujudkan Bangunan Gedung yang fungsional, seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 17

- (1) Ketentuan arsitektur Bangunan Gedung meliputi:
  - a. penampilan Bangunan Gedung;
  - b. tata ruang dalam;
  - c. keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya; dan
  - d. pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Penampilan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a harus dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk, karakteristik arsitektur, dan lingkungan yang ada disekitarnya.
- (3) Penampilan Bangunan Gedung dikawasan cagar budaya harus dirancang dengan mempertimbangkan ketentuan tata bangunan terutama persyaratan arsitektur pada kawasan BGCB.

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

#### Pasal 18

Tata ruang dalam sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf b harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur Bangunan Gedung, dan keandalan Bangunan Gedung.

#### Pasal 19

- (1) Keseimbangan, keserasian dan keselarasan Bangunan Gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf c, harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi dan selaras dengan lingkungannya.
- (2) Pertimbangan terhadap terciptanya ruang luar Bangunan Gedung dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diwujudkan dengan ketentuan daerah resapan, akses penyelamatan, sirkulasi kendaraan dan manusia serta terpenuhinya kebutuhan prasarana dan sarana di luar Bangunan Gedung.

#### Pasal 20

- (1) Setiap bangunan gedung sesuai dengan fungsi dan klasifikasinya wajib memenuhi ketentuan peruntukkan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) huruf b.
- (2) Ketentuan peruntukan dan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. ketentuan peruntukan Bangunan Gedung; dan
  - b. ketentuan intensitas Bangunan Gedung.
- (3) Ketentuan peruntukkan dan intensitas bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimuat dalam KRK.
- (4) KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada RDTR dan/atau RTBL.
- (5) Pemerintah Daerah menyediakan KRK sebagaimana dimaksud pada ayat (3) kepada Masyarakat secara elektronik.

#### Pasal 21

- (1) Ketentuan peruntukan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf a merupakan kesesuaian fungsi Bangunan Gedung dengan peruntukan pada lokasinya berdasarkan RDTR dan/atau RTBL.
- (2) Setiap Bangunan Gedung yang didirikan harus mengikuti ketentuan peruntukan yang ditetapkan dalam RDTR dan/atau RTBL.

#### Pasal 22

- (1) Ketentuan intensitas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (2) huruf b merupakan pemenuhan terhadap:
  - a. kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung; dan
  - b. jarak bebas Bangunan Gedung.

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

#### Pasal 23

- (1) Ketentuan kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf a meliputi:
- KDB;
  - KLB;
  - KBG;
  - KDH; dan
  - KTB.
- (2) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
- aspek daya dukung lingkungan;
  - aspek keseimbangan lingkungan;
  - aspek keselamatan lingkungan;
  - aspek keserasian lingkungan; dan
  - aspek perkembangan kawasan.
- (3) Penentuan besaran kepadatan dan ketinggian Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan penetapan dalam RDTR dan/atau RTBL.

#### Pasal 24

- (1) Ketentuan jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (1) huruf b meliputi:
- GSB;
  - jarak Bangunan Gedung dengan batas persil; dan
  - jarak antar-Bangunan Gedung.
- (2) Penentuan besaran jarak bebas Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mempertimbangkan:
- aspek keselamatan terkait proteksi kebakaran;
  - aspek kesehatan terkait sirkulasi udara, pencahayaan, dan sanitasi;
  - aspek kenyamanan terkait pandangan, kebisingan, dan getaran;
  - aspek kemudahan terkait aksesibilitas dan akses evakuasi;
  - aspek keserasian lingkungan terkait perwujudan wajah kota; dan
  - aspek ketinggian Bangunan Gedung yang ditetapkan dalam ketentuan intensitas Bangunan Gedung.

#### Pasal 25

- (1) RTLB merupakan pengaturan ketentuan tata bangunan sebagai tindak lanjut rencana tata ruang wilayah Kabupaten digunakan dalam pengendalian pemanfaatan ruang suatu kawasan dan panduan rancangan kawasan untuk mewujudkan kesatuan karakter serta kualitas Bangunan Gedung dan lingkungan yang berkelanjutan.
- (2) RTLB disusun oleh Pemerintah Daerah Kabupaten atau berdasarkan kemitraan Pemerintah Daerah, swasta, dan/atau masyarakat sesuai dengan tingkat permasalahan pada kawasan yang bersangkutan.

- (3) Penyusunan RTLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2) didasarkan pada pola penataan bangunan dan lingkungan yang meliputi perbaikan, pengembangan kembali, pembangunan baru, dan/atau Pelestarian untuk:
  - a. kawasan terbangun;
  - b. kawasan yang dilindungi dan dilestarikan;
  - c. kawasan baru yang potensial dan berkembang; dan/atau
  - d. kawasan yang bersifat campuran.
- (4) Penyusunan RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dengan mendapat pertimbangan teknis dan mempertimbangkan pendapat publik.
- (5) RTBL sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan peraturan Bupati.

#### Pasal 26

Dalam hal melakukan perubahan RDTR dan/atau RTBL, Pemerintah Daerah mempertimbangkan kondisi peruntukkan dan intensitas Bangunan Gedung yang sudah ada.

#### Paragraf 3 Ketentuan Keandalan Bangunan Gedung

#### Pasal 27

- (1) Ketentuan kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran meliputi kemampuan teknis mengenai:
  - a. sistem proteksi aktif;
  - b. sistem proteksi pasif; dan
  - c. manajemen kebakaran.
- (2) Ketentuan teknis mengenai proteksi aktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. sistem pemadam kebakaran;
  - b. sistem deteksi, alarm kebakaran, dan sistem komunikasi;
  - c. sistem pengendalian asap kebakaran; dan
  - d. pusat pengendali kebakaran.
- (3) Ketentuan teknis mengenai sistem proteksi pasif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. pengaturan komponen arsitektur dan struktur;
  - b. akses dan pasokan air untuk pemadam kebakaran; dan
  - c. sarana penyelamatan.
- (4) Ketentuan teknis mengenai manajemen kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, mempertimbangkan fungsi, klasifikasi, luas, jumlah lantai dan/atau dengan Jumlah Pengguna dan/atau Pengunjung tertentu.
- (5) Untuk mendukung kemampuan Bangunan Gedung terhadap bahaya kebakaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Pemerintah Daerah menyusun dan menerapkan rencana manajemen kebakaran dan rencana induk proteksi.

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

#### Pasal 28

- (1) Ketentuan bangunan gedung di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air dan/atau prasarana atau sarana umum

- dilaksanakan sesuai dengan standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung.
- (2) Selain mengikuti standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), perencanaan dan perancangan harus mempertimbangkan:
    - a. lokasi penempatan bangunan gedung;
    - b. arsitektur bangunan gedung;
    - c. sarana keselamatan;
    - d. struktur bangunan gedung; dan
    - e. sanitasi dalam bangunan gedung.
  - (3) Bangunan gedung di dalam tanah harus memenuhi ketentuan:
    - a. RDTR dan/atau RTBL;
    - b. bukan untuk fungsi hunian;
    - c. tidak mengganggu fungsi sarana dan prasana umum yang berada di dalam tanah; dan
    - d. keandalan Bangunan Gedung sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung.
  - (4) Dalam hal Bangunan Gedung atau bagian Bangunan Gedung dibangun di luar tapak di dalam tanah selain mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dibutuhkan persetujuan dari pihak terkait.
  - (5) Bangunan Gedung di dalam dan/atau di atas permukaan air harus memenuhi ketentuan:
    - a. RTRL, Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR dan/atau RTBL
    - b. tidak mengganggu keseimbangan lingkungan, dan fungsi lindung kawasan;
    - c. tidak menimbulkan perubahan arus air yang dapat merusak lingkungan;
    - d. tidak menimbulkan pencemaran;
    - e. telah mempertimbangkan keandalan bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung; dan
  - (6) Bangunan gedung diatas dan/atau di dalam prasarana dan/atau sarana umum harus memenuhi ketentuan:
    - a. rencana tata ruang wilayah, RDTR dan/atau RTBL;
    - b. tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;
    - c. tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam tanah;
    - d. telah mempertimbangkan keandalan bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan gedung, dan mempertimbangkan daya dukung lingkungan.

#### Paragraf 6

#### Ketentuan Penyelenggaraan Bangunan Gedung Hijau

#### Pasal 29

- (1) Standar teknis penyelenggaraan BGH dikenakan pada bangunan gedung baru dan bangunan gedung yang sudah ada.
- (2) Pengenaan standar teknis BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) di bagi berdasarkan kategori:
  - a. wajib (*mandatory*) atau;
  - b. disarankan (*recommended*).
- (3) Bangunan gedung dengan kategori wajib (*mandatory*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi:
  - a. bangunan gedung klas 4 (empat) dan 5 (lima) diatas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 50.000m<sup>2</sup> (lima puluh ribu meter persegi);

- b. bangunan gedung klas 6 (enam), 7 (tujuh) dan 8 (delapan) diatas 4 (empat) lantai dengan luas paling sedikit 5.000m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi);
  - c. bangunan gedung klas 9a dengan luas diatas 20.000m<sup>2</sup> (dua puluh ribu meter persegi); dan
  - d. bangunan gedung klas 9b dengan luas diatas 10.000m<sup>2</sup> (sepuluh ribu meter persegi).
- (4) Bangunan gedung dengan kategori yang disarankan (*recommended*) sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) huruf b meliputi bangunan gedung selain bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3).

Paragraf 7  
Hunian Hijau Masyarakat

Pasal 30

- (1) Kumpulan rumah tinggal dapat menyelenggarakan BGH melalui mekanisme H2M.
- (2) H2M sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diselenggarakan secara kolektif atas inisiatif masyarakat.

Pasal 31

- (1) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud pada Pasal 30 ayat (2) dilakukan oleh Masyarakat dengan bantuan pendampingan dari Pemerintah Daerah dengan memenuhi indikator kinerja.
- (2) Penyelenggaraan H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. penyusunan dokumen rencana kerja;
  - b. pelaksanaan konstruksi;
  - c. pemanfaatan; dan
  - d. pembongkaran.
- (3) Penyelenggaraan H2M dituangkan dalam dokumen penyusunan dokumen rencana kerja H2M pada awal kegiatan sebagai bagian dari rencana aksi implementasi BGH.
- (4) Indikator kinerja H2M sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. pengurangan konsumsi energi rata-rata 25% (dua puluh lima persen);
  - b. pengurangan konsumsi air rata-rata 10% (sepuluh persen);
  - c. pengelolaan sampah secara mandiri;
  - d. penggunaan material bangunan lokal dan ramah lingkungan; dan
  - e. optimasi fungsi ruang terbuka hijau pekarangan.

Paragraf 8  
Sertifikasi Bangunan Gedung Hijau

Pasal 32

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

- (2) Sertifikat BGH diberikan berdasarkan kinerja BGH sesuai dengan peringkat:
  - a. BGH Pratama;
  - b. BGH Madya; dan
  - c. BGH Utama.
- (3) Pemilik atau pengelola menyerahkan dokumen keluaran pada setiap tahap penyelenggaraan BGH kepada Pemerintah Daerah untuk mendapatkan sertifikat BGH sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sesuai dengan kriteria peringkat BGH.
- (4) Sertifikat BGH dapat berupa sertifikat perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi atau pemanfaatan.
- (5) Masa berlaku sertifikat BGH untuk 5 (lima) tahun.

## BAB V PROSES PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 33

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi standar teknis bangunan gedung.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, Penyedia Jasa Konstruksi, Profesi ahli, Penilik, Pengkaji teknis, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Dalam hal terdapat perubahan standar teknis bangunan gedung pemilik bangunan gedung yang belum memenuhi standar teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tetap harus memenuhi ketentuan standar teknis secara bertahap.

#### Pasal 34

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan, baik ditanah milik sendiri maupun ditanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung diatas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilakukan oleh penyedia jasa perencana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Penyedia jasa perencana konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus merencanakan bangunan gedung dengan acuan standar teknis bangunan gedung.
- (6) Hasil perencanaan harus dikonsultasikan dengan Pemerintah Pusat dan Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya berdasarkan norma, standar, prosedur dan kriteria yang ditetapkan oleh Pemerintah Pusat untuk mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung.

### Pasal 35

- (1) Pelaksanaan konstruksi dilakukan setelah mendapatkan persetujuan bangunan gedung.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diperoleh setelah mendapatkan pernyataan pemenuhan standar teknis bangunan gedung dari Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.
- (3) Persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dimohonkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

### Bagian Kedua Pembangunan

### Pasal 36

- (1) Pelaksanaan pembangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa pelaksana konstruksi yang memenuhi syarat dan standar kompetensi sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyedia jasa pengawasan atau manajemen konstruksi melakukan kegiatan pengawasan dan bertanggung jawab untuk melaporkan setiap tahapan pekerjaan.
- (3) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya melakukan inspeksi pada setiap tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sebagai pengawasan yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ketahap berikutnya.
- (4) Tahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) meliputi:
  - a. pekerjaan struktur bawah;
  - b. pekerjaan basemen jika ada;
  - c. pekerjaan struktur atas; dan
  - d. pengujian.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya menugaskan penilik.
- (6) Dalam hal pelaksanaan diperlukan adanya perubahan dan/atau penyesuaian terhadap rencana teknis, penyedia jasa perencana wajib melaporkan kepada Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya untuk mendapat persetujuan sebelum pelaksanaan perubahan dapat dilanjutkan.

### Pasal 37

- (1) Proses penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.
- (2) Kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan konstruksi.
- (3) Dalam kegiatan perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Penyedia jasa Perencanaan Bangunan Gedung membuta dokumen rencana teknis untuk memperoleh PBG yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.
- (4) Dalam kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) penyedia jasa pelayanan konstruksi harus melaksanakan konstruksi sesuai dengan PBG yang telah diterbitkan oleh Pemerintah Daerah.

Bagian Ketiga  
Pelaksanaan dan pengawasan Konstruksi Bangunan

Pasal 38

- (1) Pelaksanaan konstruksi dimulai setelah pemohon memperoleh PBG.
- (2) Pemohon harus menyampaikan informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi kepada Dinas Teknis melalui SIMBG.

Pasal 39

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

#### Pasal 40

- (1) Dinas teknis melakukan inspeksi terhadap pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung setelah mendapatkan informasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (2).
- (2) Inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan sebagai bentuk pengawasan Pemerintah Daerah yang dapat menyatakan lanjut atau tidaknya pekerjaan konstruksi ketahap berikutnya.

#### Bagian Keempat Persetujuan Bangunan Gedung

#### Pasal 41

Dokumen rencana teknis diajukan kepada Pemerintah Daerah untuk memperoleh PBG sebelum pelaksanaan konstruksi.

#### Pasal 42

Pekerjaan perawatan pada Bangunan Gedung Bersejarah atau BGCB dikonsultasikan dengan Pemerintah Daerah.

#### Bagian Kelima Pelestarian

#### Pasal 43

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran, dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 44

- (1) Penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan meliputi kegiatan:
  - a. persiapan;
  - b. perencanaan teknis;
  - c. pelaksanaan;
  - d. pemanfaatan; dan
  - e. pembongkaran.
- (2) Ketentuan penyelenggaraan BGCB yang dilestarikan mengikuti ketentuan Proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.

#### Pasal 45

- (1) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf c meliputi pekerjaan:
  - a. arsitektur;
  - b. struktur;
  - c. utilitas;
  - d. lanskap;
  - e. tata ruang dalam interior dan/atau;
  - f. pekerjaan khusus lainnya.
- (2) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan sesuai dengan dokumen rencana teknis perlindungan dan/atau rencana teknis pengembangan dan pemanfaatan yang telah disahkan oleh Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus, berdasarkan pertimbangan TPA cagar budaya.
- (3) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan yang akan mengubah bentuk dan karakter fisik Bangunan Gedung harus dilakukan setelah mendapat PBG khusus cagar budaya atau perubahan PBG khusus cagar budaya yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus.
- (4) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan bersifat pemeliharaan dan tidak mengubah fungsi, bentuk, material, konstruksi karakter fisik atau melakukan penambahan BGCB harus mendapatkan pertimbangan TPA cagar budaya tanpa memerlukan PBG.
- (5) Pelaksanaan BGCB yang dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) harus dilaporkan kepada Pemerintah Daerah untuk bangunan cagar budaya dengan fungsi khusus.

#### Pasal 46

- (1) Pengendalian pelaksanaan pelestarian BGCB dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus melalui PBG.
- (2) PBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan oleh Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus setelah mendapat pertimbangan TPA.
- (3) Pengendalian juga dilakukan oleh Pemerintah Daerah dengan fungsi khusus terhadap BGCB yang tindak pelestariannya tanpa memerlukan PBG sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 ayat (4).

#### Bagian Keenam Pembongkaran Bangunan Gedung

#### Pasal 47

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
  - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
  - b. berpotensi menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
  - c. tidak memiliki persetujuan bangunan gedung; atau
  - d. ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan dan rencana teknis bangunan gedung yang tercantum dalam persetujuan saat dilakukan inspeksi bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) huruf a dan huruf b ditetapkan oleh Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya.

#### Pasal 48

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilakukan secara tertib, dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungan.
- (2) Pembongkaran Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melalui penetapan perintah pembongkaran atau persetujuan Pembongkaran oleh Dinas Teknis.

#### Pasal 49

- (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 atau pengguna tidak melaksanakan pembongkaran dalam batas waktu sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), Pembongkaran dilakukan oleh Pemerintah Daerah dan dapat menunjuk penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung atas biaya pemilik kecuali bagi pemilik rumah tinggal yang tidak mampu, biaya pembongkaran ditanggung oleh Dinas Teknis.
- (4) Dalam hal pelaksanaan pembongkaran dilakukan oleh pemilik sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Dinas Teknis melakukan inspeksi pelaksanaan pembongkaran.
- (5) Dalam hal melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pemerintah Daerah menugaskan penilik.

#### Pasal 50

Persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 48 ayat (2) dilakukan oleh Pemerintah Daerah melalui tahap:

- a. pengajuan pembongkaran;
- b. konsultasi pembongkaran; dan
- c. penerbitan surat persetujuan pembongkaran.

#### Pasal 51

- (1) Proses penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam dilaksanakan pembinaan oleh Pemerintah Daerah melalui SIMBG.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
  - a. konsultasi;
  - b. penerbitan PBG;
  - c. pelaksanaan inspeksi;
  - d. penerbitan SLF;
  - e. penerbitan SBKKBG;
  - f. persetujuan RTB; dan
  - g. pendataan Bangunan Gedung.
- (3) SIMBG sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat informasi tentang proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.

- (4) Pemerintah Daerah harus menggunakan dan mengoperasikan SIMBG dalam proses pelaksanaan penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (5) Masyarakat menggunakan SIMBG untuk mendapatkan informasi tentang proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.
- (6) Pembongkaran BGCB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 44 ayat (1) huruf e dapat dilakukan apabila terdapat kerusakan struktur bangunan yang tidak dapat diperbaiki lagi, serta membahayakan Pengguna, Masyarakat dan lingkungan.
- (7) Pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapat persetujuan Pemerintah Daerah untuk BGCB dengan fungsi khusus sesuai rencana teknis pembongkaran yang telah mendapat pertimbangan dari TPA.
- (8) Pembongkaran BGCB harus dilaksanakan oleh penyedia jasa yang kompeten di bidang Bangunan Gedung sesuai dengan rencana teknis pembongkaran BGCB.

#### Pasal 52

- (1) Pengawasan pembongkaran dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan pembongkaran dan/atau Profesi Ahli Pembongkaran yang kompeten atau aparat Pemerintah Daerah.
- (2) Pengawasan pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam rangka pemenuhan persyaratan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengawasan Pembongkaran oleh aparat Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penilik.

#### Pasal 53

- (1) Bupati memilih TPA untuk bekerja diwilayah administratifnya dari basis data yang disusun oleh pemerintah pusat.
- (2) TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas Profesi Ahli dari unsur:
  - a. perguruan tinggi atau pakar; dan
  - b. profesi Ahli.
- (3) Anggota TPA sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memiliki kompetensi yang meliputi bidang:
  - a. arsitektur Bangunan Gedung dan perkotaan;
  - b. struktur Bangunan Gedung;
  - c. mekanikal Bangunan Gedung;
  - d. elektrikal Bangunan Gedung;
  - e. sanitasi, drainase, perpipaan (plumbing), pemadam kebakaran Bangunan Gedung;
  - f. BGCB;
  - g. BGH;
  - h. pertamanan atau lanskap;
  - i. tata ruang dalam Bangunan Gedung;
  - j. keselamatan dan kesehatan kerja;
  - k. pelaksanaan pembongkaran dan/atau;
  - l. keahlian lain yang dibutuhkan.
- (4) TPA mempunyai tugas:
  - a. memeriksa dokumen rencana teknis Bangunan Gedung terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi perencanaan Bangunan Gedung; dan

- b. memeriksa dokumen RTB terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada Pemohon dalam proses konsultasi pembongkaran.
- (5) Dalam hal proses konsultasi pembongkaran Bangunan Gedung Adat, TPA dapat melibatkan masyarakat adat.
- (6) Dalam hal Pemerintah Daerah belum memiliki RDTR dan/atau RTBL, TPA dapat memberikan pertimbangan teknis kepada Pemerintah Daerah terkait informasi KRK.
- (7) Dalam hal Pemerintah Daerah membutuhkan penyelesaian masalah dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung, TPA dapat memberikan masukan.

#### Pasal 54

- (1) Pelaksanaan pembongkaran dilakukan sejak Pemilik memperoleh Surat Persetujuan Pembongkaran yang diterbitkan Dinas Teknis melalui SIMB.
- (2) Surat persetujuan sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus diajukan oleh Pemilik sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (3) Pemilik dan Pemerintah Daerah melakukan sosialisasi dan pemberitahuan tertulis kepada Masyarakat disekitar Bangunan Gedung sebelum pelaksanaan pembongkaran.
- (4) Dalam masa pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (2) Dinas Teknis melaksanakan inspeksi.
- (5) Dalam melaksanakan inspeksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) Pemerintah Daerah menugaskan Penilik.
- (6) Surat persetujuan pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam 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 dengan peraturan perundang-undangan.
- (8) Khusus untuk Bangunan Gedung yang menggunakan peralatan berat dan/atau bahan peledak harus dilaksanakan oleh penyedia jasa pembongkaran Bangunan Gedung.

#### Bagian Ketujuh Penilik

#### Pasal 55

- (1) Penilik sebagai pelaku penyelenggara Bangunan Gedung ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Penilik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki status kepegawaian sebagai pegawai aparatur sipil Negara.
- (3) Dalam hal jumlah aparatur sipil Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tidak mencukupi, Penilik dapat berasal dari Pegawai Honorer yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

- (4) Penilik mempunyai tugas untuk melakukan pemeriksaan Bangunan Gedung secara administratif agar penyelenggaraan Bangunan Gedung yang dilaksanakan oleh penyelenggara bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Tugas penilik dilakukan pada masa:
  - a. konstruksi;
  - b. pemanfaatan bangunan gedung; dan
  - c. pembongkaran.
- (6) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a, Penilik melakukan inspeksi untuk mengawasi pelaksanaan PBG yang diterbitkan.
- (7) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud pada ayat (6) meliputi:
  - a. pemilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
  - b. melakukan pemeriksaan kesesuaian pelaksanaan konstruksi bangunan gedung terhadap PBG dan ketentuan SMKK pada tahap pekerjaan struktur bawah, pekerjaan basemen, pekerjaan struktur atas dan pekerjaan mekanikal elektrik; dan
  - c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya kedalam SIMBG pada setiap tahap pekerjaan pelaksanaan konstruksi;
  - d. meminta justifikasi teknis kepada Pemilik dalam hal ditemukan ketidaksesuaian antara gambar rencana teknis dengan gambar rencana kerja yang disebabkan oleh kondisi lapangan;
  - e. memberi peringatan kepada penyelenggara Bangunan Gedung dalam hal ditemukan ketidaksesuaian dengan dokumen PBG dan ketentuan manajemen keselamatan konstruksi;
  - f. melaporkan hasil inspeksi kepada Pemerintah Daerah dan mengunggahnya dalam SIMBG;
  - g. menyaksikan pelaksanaan pengujian;
  - h. membuat laporan kesaksian hasil pengujian dan mengunggahnya dalam SIMBG;
  - i. membuat surat pernyataan kelaikan fungsi dalam hal bangunan gedung berupa rumah tinggal;
- (8) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) huruf b, Penilik melakukan inspeksi dalam rangka pengawasan terhadap Pemanfaatan Bangunan Gedung.
- (9) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (8) meliputi:
  - a. penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;
  - b. melakukan pemeriksaan secara visual kesesuaian Pemanfaatan Gedung;
  - c. melakukan identifikasi Bangunan Gedung yang membahayakan pengguna dan lingkungan;
  - d. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya dalam SIMBG; dan
  - e. melaporkan kepada Pemerintah Daerah dalam hal ditemukan ketidaksesuaian Bangunan Gedung yang membahayakan Pengguna dan lingkungan.
- (10) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam ayat (5) huruf c, Penilik melakukan inspeksi untuk Pembongkaran Bangunan Gedung.
- (11) Tata cara pelaksanaan inspeksi sebagaimana dimaksud dalam ayat (10) meliputi:
  - a. penilik menerima surat penugasan dari Pemerintah Daerah;

- b. memeriksa kesesuaian antara pelaksanaan pembongkaran dengan RTB;
- c. membuat laporan hasil inspeksi dan mengunggahnya dalam SIMBG; dan
- d. melaporkan kepada Pemerintah Daerah dalam ditemukan ketidaksesuaian antara pelaksanaan pembongkaran dengan RTB.

#### Pasal 56

- (1) Standar teknis BGN pada kegiatan persiapan terdiri atas penyusunan:
  - a. rencana kebutuhan;
  - b. rencana pendanaan; dan
  - c. rencana penyedia dana.
- (2) Rencana penyedia dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c dilakukan oleh Perangkat Daerah pengguna anggaran.
- (3) Rencana penyedia dana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa rencana kerja dan anggaran Perangkat Daerah untuk pembangunan BGN yang pendanaannya bersumber dari anggaran pendapatan dan belanja daerah.

#### Pasal 57

- (1) Pembangunan BGN yang penyelesaiannya memerlukan waktu lebih dari 1 (satu) tahun anggaran dilakukan dengan perencanaan proyek tahun jamak.
- (2) Rencana penyediaan dana untuk proyek tahun jamak sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) disusun setiap tahun sesuai dengan lingkup pekerjaan yang dapat diselesaikan pada tahun yang bersangkutan.
- (3) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus dikonsultasikan dengan instansi teknis.
- (4) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui penahapan pembangunan BGN.
- (5) Dalam hal pelaksanaan proyek tahun jamak tidak dapat dilakukan penahapan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4), untuk eektivitas dan efisiensi harus dilakukan dengan kontrak tahun jamak.
- (6) Sebelum mendapat persetujuan, pembangunan BGN dengan kontrak tahun jamak harus memperoleh pendapat teknis proyek tahun jamak dari Kepala Dinas Teknis untuk bangunan gedung dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

#### Pasal 58

- (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.
- (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 59

- (1) Pembangunan kumpulan bangunan gedung yang dibangun dalam satu kawasan harus menggunakan penyedia jasa.
- (2) Kumpulan bangunan gedung yang dibangun dalam satu kawasan dan memiliki rencana teknis yang sama diterbitkan PBG kolektif.
- (3) Dalam pendaftaran konsultasi PBG kolektif sebagaimana dimaksud dalam ayat (2), dokumen rencana teknis dilengkapi dengan dokumen masterplan kawasan beserta dengan gambar detailnya.
- (4) Dalam proses konsultasi, pemeriksaan dokumen rencana teknis dan dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) dilakukan oleh TPA.
- (5) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan melalui tahap:
  - a. pemeriksaan dokumen masterplan kawasan;
  - b. pemeriksaan dokumen rencana arsitektur; dan
  - c. pemeriksaan dokumen rencana struktur, mekanikal, elektrik, dan perpipaan (plumbing).
- (6) Pemeriksaan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf b dan c dilakukan jika dokumen masterplan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) huruf a disetujui oleh Pemerintah Daerah.

## Bagian Kedelapan

### Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung Yang Sudah Ada

## Pasal 60

Untuk percepatan proses sertifikasi gedung, Pemerintah Daerah sesuai dengan 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;
- 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 teknis instansi terkait dalam memberikan rekomendasi yang dibutuhkan untuk penerbitan SLF secara mudah dan tanpa dipungut biaya;
- j. pelibatan peran Masyarakat dalam memperoleh SLF.

## Pasal 61

Dalam hal penyedia jasa Pengkaji teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan surat pernyataan kelaikan fungsi, pemilik atau pengguna mengajukan perpanjangan SLF kepada Pemerintah Daerah.

## Pasal 62

- (1) Dalam hal pengajuan perpanjangan SLF berdasarkan rekomendasi, pembaruan PBG mengikuti ketentuan penerbitan PBG.
- (2) Dalam hal penyedia Jasa Pengkaji Teknis atau Dinas Teknis mengeluarkan rekomendasi, Pemilik atau Pengguna dapat mengajukan surat keterangan pemanfaatan sementara kepada Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu.
- (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 berdasarkan surat rekomendasi yang dilengkapi dengan:
  - a. surat pernyataan kesediaan melakukan perbaikan gedung oleh Pemilik atau Pengguna; dan
  - b. surat pernyataan tanggung jawab risiko kegagalan Bangunan Gedung oleh pemilik atau Pengguna.

## Pasal 63

Dalam hal keadaan darurat bencana, penyusunan rencana teknis untuk bangunan gedung dengan klasifikasi sederhana dapat dilakukan oleh Dinas Teknis.

## Pasal 64

- (1) Perencanaan teknis dengan desain prototipe/purwarupa pada pelaksanaan pembangunan BGN ditetapkan oleh Bupati untuk bangunan gedung dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah atau perolehan lain yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.
- (2) Penyesuaian perencanaan teknis desain prototipe/purwarupa dilakukan oleh Pemerintah Daerah.

## Pasal 65

Perencanaan teknis dengan desain sayembara pada pelaksanaan pembangunan BGN ditetapkan oleh Bupati untuk bangunan gedung dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah atau perolehan lain yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

## Pasal 66

- (1) Pendaftaran sebagai BGN dilakukan oleh Perangkat Daerah pengguna anggaran dengan melaporkan BGN yang telah selesai dibangun kepada Bupati melalui Dinas Teknis untuk BGN dengan sumber pendanaan yang berasal dari anggaran pendapatan dan belanja daerah atau perolehan lain yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

- (2) Bupati melaporkan BGN yang ada diwilayahnya kepada Menteri.

#### Pasal 67

- (1) Perawatan BGN digolongkan sesuai dengan tingkat kerusakan pada bangunan yaitu:
  - a. perawatan dengan tingkat kerusakan ringan;
  - b. perawatan dengan tingkat kerusakan sedang;
  - c. perawatan dengan tingkat kerusakan berat.
- (2) Untuk perawatan yang memerlukan penanganan khusus atau dalam usaha meningkatkan wujud bangunan dan pemugaran bangunan gedung bersejarah, besarnya biaya perawatan dihitung sesuai dengan kebutuhan nyata.
- (3) Biaya perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Pemerintah Daerah.

#### Pasal 68

- (1) Pengguna anggaran penyelenggara pembangunan BGN adalah Perangkat Daerah.
- (2) Pengguna anggaran dapat melimpahkan pelaksanaan penyelenggaraan pembangunannya kepada Dinas Teknis sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 69

- (1) Biaya pengelola kegiatan, perencanaan, dan pengawasan untuk perjalanan dinas ke wilayah atau lokasi kegiatan yang sukar dijangkau oleh sarana transportasi, meliputi biaya harian, biaya transportasi dan akomodasi kegiatan:
  - a. survei lokasi;
  - b. penjelasan pekerjaan;
  - c. pengawasan berkala;
  - d. opname lapangan;
  - e. koordinasi; dan
  - f. pemantauan dan evaluasi.
- (2) Penyusunan kebutuhan biaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berkonsultasi dengan Dinas Teknis.
- (3) Biaya pembangunan untuk perawatan dihitung berdasarkan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (4) Tingkat kerusakan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) ditetapkan paling banyak:
  - a. 30% (tiga puluh persen) untuk kerusakan ringan;
  - b. 45% (empat puluh lima persen) untuk kerusakan sedang; dan
  - c. 65% (enam puluh lima persen) untuk kerusakan berat.
- (5) Tingkat kerusakan sebagaimana dimaksud dalam ayat (4) dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Dinas Teknis.
- (6) Biaya pembangunan untuk perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) yang termasuk kategori bangunan cagar budaya, besarnya biaya perawatan dihitung sesuai dengan kebutuhan nyata.

#### Pasal 70

- (1) Pengelolaan teknis dilakukan dalam hal pembangunan BGN yang dibiayai anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi barang milik daerah.

- (2) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan dengan cara:
  - a. Kepala Perangkat Daerah yang melaksanakan pembangunan BGN mengajukan permintaan bantuan Tenaga Pengelola Teknis secara tertulis kepada Dinas Teknis; dan
  - b. Kepala Dinas Teknis menugaskan pengelola teknis dalam kewenangannya sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi.

Bagian Kesembilan  
Dokumen Tahap Pelaksanaan Konstruksi  
Bangunan Gedung

Pasal 71

- (1) Dokumen pelaksanaan konstruksi merupakan seluruh dokumen yang disusun pada setiap tahap pelaksanaan konstruksi.
- (2) Rencana pelaksanaan konstruksi harus disampaikan oleh Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi kepada Pemerintah Daerah sebagai penyampaian informasi jadwal dan tanggal mulai pelaksanaan konstruksi.
- (3) Dalam hal rencana pelaksanaan konstruksi mengalami perubahan, Pemilik, penyedia jasa pengawasan konstruksi, atau manajemen konstruksi harus menyampaikan kembali rencana pelaksanaan konstruksi yang telah diubah kepada Pemerintah Daerah melalui SIMBG.

Bagian Kesepuluh  
Pengawasan Bangunan Gedung Pada Masa Pemanfaatan

Pasal 72

- (1) Pengawasan terhadap pemanfaatan 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) 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.
- (3) Dalam hal pemeriksaan kondisi lapangan sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf c dan identifikasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (2) huruf d, Pemerintah Daerah menugaskan penilik.
- (4) Dalam hal hasil pengawasan sebagaimana dimaksud ayat (2) ditemukan ketidaksesuaian terhadap ketentuan peraturan perundang-undangan, Pemerintah Daerah mengenakan sanksi administratif sesuai peraturan perundang-undangan.

### Pasal 73

- (1) Dalam hal SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sudah tidak berlaku, SBKBG dinyatakan tidak berlaku serta pelayanan utilitas umum daerah di cabut hingga Pemilik atau pengguna memperoleh SLF kembali.
- (2) Pengajuan perpanjangan SLF serta pengajuan surat keterangan pemanfaatan sementara dilakukan oleh Pemilik atau Pengguna melalui SIMBG.
- (3) SLF dan surat keterangan pemanfaatan sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diterbitkan tanpa dipungut biaya.

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

#### Pasal 74

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai hak untuk mendapatkan insentif sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan di bidang cagar budaya.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung mempunyai kewajiban:
  - a. menyediakan rencana teknis bangunan gedung yang memenuhi standar teknis bangunan gedung yang ditetapkan sesuai dengan fungsinya;
  - b. memiliki persetujuan bangunan gedung;
  - c. melaksanakan pembangunan bangunan gedung sesuai dengan rencana teknis; dan
  - d. menggunakan penyedia jasa perencana, pelaksana, pengawas, dan pengkajian teknis yang memenuhi syarat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan untuk melaksanakan pekerjaan terkait bangunan gedung.

### Bagian Kedua Belas Sekretariat

#### Pasal 75

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

#### Pasal 76

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

- (2) Penugasan TPT dilakukan untuk:
- a. memeriksa dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis dan memberikan pertimbangan teknis kepada pemohon dalam proses konsultasi perencanaan bangunan gedung;
  - b. memeriksa dokumen permohonan SLF perpanjangan; dan
  - c. memeriksa RTB dokumen bangunan gedung berupa rumah tinggal terhadap pemenuhan Standar Teknis Pembongkaran Bangunan Gedung dan memberikan pertimbangan teknis kepada pemohon dalam proses konsultasi pembongkaran.

#### Pasal 77

Bentuk dan besaran honorarium TPA, TPT dan Penilik ditetapkan oleh Pemerintah Daerah.

### Bagian Ketiga Belas Pengelola Teknis Bangunan Gedung

#### Pasal 78

- (1) Pengelola teknis bertugas memberikan bantuan teknis administratif dalam pembangunan Bangunan Gedung kepada Pemerintah Daerah.
- (2) Dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pengelola Teknis dapat didampingi oleh Tenaga Ahli atau narasumber dan tenaga pembantu Pengelola Teknis.
- (3) Bantuan teknis administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) pada tahap persiapan berupa pemberian informasi atau masukan yang meliputi:
  - a. kelengkapan dokumen pendanaan kegiatan
  - b. jadwal pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan BGN;
  - c. paket pekerjaan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi berdasarkan dokumen daftar isian pelaksanaan anggaran atau rencana kerja dan anggaran yang diterbitkan; dan/atau
  - d. kerangka acuan kerja, spesifikasi teknis, harga perkiraan sendiri, syarat khusus kontrak, dan sistem pengadaan jasa atas pekerjaan perencanaan teknis, dan pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk diserahkan kepada unit layanan pengadaan.
- (4) Bantuan teknis administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (3) pada tahap pasca konstruksi berupa:
  - a. status barang milik Negara dari pengelola barang;
  - b. SLF dari Pemerintah Daerah, dan/atau
  - c. pendaftaran sebagai BGN.
- (5) Pengelola teknis memberikan informasi atau masukan mengenai penyelenggaraan BGN sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 79

- (1) Pengelola teknis bertanggung jawab atas kinerja pelaksanaan tugasnya kepada Bupati untuk BGN dengan sumber pendanaan dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah.

- (2) Biaya pembinaan untuk pembangunan BGN dengan sumber pendanaan dari anggaran pendapatan dan belanja daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah akan menjadi barang milik daerah dianggarkan oleh Pemerintah Daerah melalui Dinas Teknis.
- (3) Biaya pengelolaan teknis sebagai akibat dari pelaksanaan tugas dekonsentrasi dianggarkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat Belas  
Kompensasi, Insentif dan Disentif

Pasal 80

- (1) Kompensasi diberikan bagi Pemilik, Pengguna dan atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan dan/atau pengembangan BGCB yang dilestarikan.
- (2) Penilik dan/atau pengelola BGH dapat memperoleh insentif dari Pemerintah Daerah.
- (3) Pemberian insentif dilakukan untuk mendorong penyelenggaraan BGH oleh pemilik dan/atau pengelola Bangunan Gedung.
- (4) Pemberian insentif dapat diberikan kepada Pemilik dan/atau pengelola BGH sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. Keringanan retribusi PBG dan keringanan jasa pelayanan;
  - b. Kompensasi berupa tambahan koefisien lantai bangunan;
  - c. Dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis dan/atau bantuan jasa tenaga ahli BGH yang bersifat percontohan;
  - d. Penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
  - e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi.
- (5) Insentif diberikan bagi Pemilik, Pengguna dan atau Pengelola BGCB yang melaksanakan perlindungan, pengembangan dan/atau pemanfaatan BGCB yang dilestarikan.
- (6) Pemberiaan insentif dapat diberikan kepada masyarakat atau komunitas yang memiliki komitmen dalam pelaksanaan H2M berupa:
  - a. keringanan retribusi PBG;
  - b. dukungan sarana, prasarana, dan peningkatan kualitas lingkungan;
  - c. dukungan teknis dan/atau kepakaran antara lain berupa advis teknis berupa pendampingan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah;
  - d. penghargaan dapat berupa sertifikat, plakat, dan/atau tanda penghargaan; dan/atau
  - e. insentif lain berupa publikasi dan/atau promosi dalam rangka memperkenalkan praktik terbaik penyelenggaraan BGH ke masyarakat luas, laman internet, dan forum terkait dengan penyelenggaraan BGH.
- (7) Pemberian insentif BGH diberikan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (8) Disentif diberikan kepada Pemilik, Pengguna dan/atau Pengelola BGCB yang tidak melaksanakan perlindungan BGCB yang dilestarikan.

## Pasal 81

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

## BAB VI PERAN MASYARAKAT

### Bagian Kesatu Pemantauan

## Pasal 82

- (1) Peran masyarakat dalam penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat:
  - a. memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
  - b. memberi masukan kepada Pemerintah Daerah dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
  - c. menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan; dan
  - d. melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.
- (2) Ketentuan mengenai peran masyarakat sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

## Pasal 83

- (1) Dalam melaksanakan pemantauan, masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun TPA.
- (2) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan secara tertulis kepada Pemerintah Daerah terhadap:
  - a. indikasi Bangunan Gedung yang tidak laik fungsi; dan/atau
  - b. bangunan Gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkaran dengan potensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya.

## Pasal 84

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

- (2) Dalam melaksanakan ketentuan menjaga ketertiban Penyelenggaraan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Masyarakat dapat melaporkan secara lisan dan/atau tertulis kepada instansi yang berwenang atau kepada pihak yang berkepentingan atas perbuatan setiap orang.

#### Pasal 85

- (1) Pemerintah Daerah harus menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 83 ayat (2) dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif dan teknis.
- (2) Penelitian dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui pemeriksaan di lapangan dan melakukan tindakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Hasil pemeriksaan lapangan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) disampaikan kepada masyarakat.

#### Bagian Kedua

#### Penyampaian pendapat dan Pemberian Pertimbangan

#### Pasal 86

- (1) Pendapat dan pertimbangan masyarakat untuk rencana teknis bangunan gedung tertentu dan/atau kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan, dapat disampaikan melalui TPA, atau dibahas melalui dengar pendapat publik yang difasilitasi oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Hasil dengar pendapat publik sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dapat menjadi pertimbangan dalam proses penetapan rencana teknis oleh Pemerintah Daerah.

### BAB VII PEMBINAAN

#### Pasal 87

- (1) Pemerintah Daerah sesuai dengan kewenangannya menyelenggarakan pembinaan bangunan gedung secara nasional untuk meningkatkan pemenuhan persyaratan dan tertib penyelenggaraan bangunan gedung.
- (2) Sebagian penyelenggaraan dan pelaksanaan pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan bersama-sama dengan masyarakat terkait dengan bangunan gedung.
- (3) Penyelenggaraan pembinaan Bangunan Gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilakukan melalui kegiatan pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan agar proses penyelenggaraan Bangunan Gedung dapat berlangsung tertib dan dapat tercapai keandalan Bangunan Gedung yang sesuai dengan fungsinya, serta terwujudnya kepastian hukum.
- (4) Pembinaan yang dilakukan oleh Pemerintah Daerah sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) dilaksanakan melalui Pemerintah Daerah kepada Masyarakat dan penyelenggara Bangunan Gedung dalam bentuk pengaturan, pemberdayaan dan pengawasan terhadap pemenuhan Standar Teknis dan proses penyelenggaraan Bangunan Gedung.

## Pasal 88

Pemberdayaan kepada penyelenggara bangunan gedung dapat berupa:

- a. penyebarluasan norma, standar, prosedur dan kriteria bangunan gedung yang dapat dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung;
- b. peningkatan kesadaran akan hak, kewajiban, dan peran dalam proses penyelenggaraan bangunan gedung melalui sosialisasi, diseminasi, percontohan dan penegakan hukum termasuk pemberian insentif dan disentif;
- c. peningkatan kapasitas aparat Pemerintah Daerah dan penyelenggara bangunan gedung melalui sosialisasi, diseminasi dan pelatihan; dan
- d. penetapan tata cara atau operasionalisasi pelaksanaan norma, standar, prosedur dan kriteria di daerah.

## Pasal 89

Pemberdayaan terhadap masyarakat yang belum mampu memenuhi Standar Teknis Bangunan Gedung dilakukan bersama-sama dengan masyarakat yang terkait dengan bangunan gedung melalui:

- a. pendampingan pembangunan bangunan gedung secara bertahap;
- b. pemberian bantuan percontohan rumah tinggal yang memenuhi standar teknis; dan/atau
- c. bantuan penataan bangunan dan lingkungan yang sehat dan serasi.

## Pasal 90

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur dan kriteria penyelenggaraan Bangunan Gedung melalui mekanisme PBG, inspeksi, SLF, SBKKBG, dan RTB.
- (2) Pemerintah Daerah mendayagunakan peran Masyarakat dalam pengawasan pelaksanaan penerapan norma, standar, prosedur dan kriteria penyelenggaraan Bangunan Gedung.

## Pasal 91

Untuk pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung ketentuan lebih rinci mengenai:

- a. fungsi dan klasifikasi bangunan gedung;
- b. standar perencanaan dan perancangan bangunan gedung;
- c. standar pelaksanaan dan pengawasan konstruksi bangunan gedung;
- d. standar pemanfaatan bangunan gedung;
- e. ketentuan penyelenggaraan BGH;
- f. ketentuan penyelenggaraan BGN;
- g. ketentuan pelaku penyelenggaraan bangunan gedung; dan
- h. proses penyelenggaraan bangunan gedung.

BAB VIII  
KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 92

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

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 93

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, maka Peraturan Daerah Kabupaten Nias Utara Nomor 9 Tahun 2017 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Nias Utara Tahun 2017 Nomor 9) dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 94

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Lotu  
pada tanggal 6 Desember 2023

BUPATI NIAS UTARA,

ttd.

AMIZARO WARUWU

Diundangkan di Lotu  
pada tanggal 6 Desember 2023

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN NIAS UTARA,

ttd.

BAZATULO ZEBUA

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS UTARA TAHUN 2023 NOMOR 4

NOREG PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS UTARA, PROVINSI SUMATERA UTARA : (4-159/2023).

## PENJELASAN

### ATAS

## PERATURAN DAERAH KABUPATEN NIAS UTARA NOMOR 4 TAHUN 2023

### TENTANG

## BANGUNAN GEDUNG

### I. UMUM

Bangunan gedung sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang sangat strategis dalam, perwujudan produktivitas, dan jati diri manusia. Oleh karena itu, penyelenggaraan bangunan gedung perlu diatur dan dibina demi kelangsungan dan peningkatan kehidupan serta penghidupan masyarakat di Kabupaten Nias Utara.

Setelah diundangkannya Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, berdasarkan ketentuan diatas Pemerintah Kabupaten Nias Utara membuat regulasi lebih lanjut terkait tentang Bangunan Gedung.

Peraturan Daerah ini mengatur ketentuan pelaksanaan tentang fungsi Bangunan Gedung, persyaratan Bangunan Gedung, Penyelenggaraan Bangunan Gedung, peran Masyarakat dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung, dan pembinaan dalam Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

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, sehingga apabila bermaksud mengubah fungsi yang ditetapkan harus diikuti dengan perubahan Standar Teknis. Di samping itu, agar pemenuhan persyaratan teknis setiap fungsi Bangunan Gedung lebih efektif dan efisien, fungsi Bangunan Gedung tersebut diklasifikasikan berdasarkan tingkat kompleksitas, tingkat permanensi, tingkat risiko bahaya kebakaran, lokasi, ketinggian, kepemilikan, dan/atau klas bangunan.

Peraturan Daerah tentang Bangunan Gedung mengatur ketentuan tentang wewenang, tanggung jawab dan kewajiban, pelaksanaan tentang fungsi bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung, penyelenggaraan bangunan gedung, peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, dan pembinaan dalam penyelenggaraan bangunan gedung, sistem informasi dan sanksi.

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

Penyelenggaraan bangunan gedung dilandasi oleh asas kemanfaatan, keselamatan, keseimbangan, dan keserasian bangunan gedung dan lingkungannya bagi masyarakat yang berperikemanusiaan dan berkeadilan.

Pelaksanaan peran masyarakat tetap mengacu pada peraturan perundang-undangan dimana peran masyarakat dimaksudkan untuk mendorong tercapainya tujuan penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, fungsional, andal, dapat menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan bagi pengguna dan masyarakat di sekitarnya, serta serasi dan selaras dengan lingkungannya.

Pengaturan penyelenggaraan pembinaan dimaksudkan sebagai ketentuan dasar pelaksanaan Pemerintah Daerah dalam melakukan pembinaan penyelenggaraan bangunan gedung dengan berlandaskan prinsip-prinsip tata pemerintahan yang baik.

Pembinaan dilakukan untuk pemilik bangunan gedung, pengguna bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, maupun masyarakat yang berkepentingan dengan tujuan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan dan keandalan bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis, serta yang dilaksanakan dengan penguatan kapasitas penyelenggara bangunan gedung.

Penegakan hukum menjadi bagian yang penting dalam upaya melindungi kepentingan semua pihak agar memperoleh keadilan dalam hak dan kewajibannya dalam penyelenggaraan bangunan gedung. Penegakan dan penerapan sanksi administratif perlu dimasyarakatkan dan diterapkan secara bertahap agar tidak menimbulkan ekses dilapangan, dengan tetap mempertimbangkan keadilan dan ketentuan perundang-undangan.

Berdasarkan pertimbangan hal-hal tersebut di atas, maka perlu membentuk Peraturan Daerah Kabupaten Nias Utara tentang Bangunan Gedung.

## II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup jelas

Pasal 2

Cukup jelas

Pasal 3

Cukup jelas

Pasal 4

Cukup jelas

Pasal 5

Cukup jelas

Pasal 6

Cukup jelas

Pasal 7

Ayat (1)

Yang dimaksud fungsi hunian meliputi:

a. rumah tinggal tunggal;

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

Ayat (2)

Yang dimaksud fungsi keagamaan meliputi:

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

Ayat (3)

Yang dimaksud fungsi usaha meliputi:

- a. Bangunan Gedung perkantoran, termasuk kantor yang disewakan;
- b. Bangunan Gedung perdagangan, seperti warung, toko, pasar dan mal;
- c. Bangunan Gedung perindustrian, seperti pabrik, laboratorium, dan perbengkelan;
- d. untuk Bangunan Gedung laboratorium yang termasuk dalam fungsi usaha adalah laboratorium yang bukan merupakan fasilitas layanan kesehatan dan layanan pendidikan;
- e. Bangunan Gedung perhotelan, seperti wisma, losmen, hostel, motel, rumah kos, hotel, dan kondotel;
- f. bangunan wisata dan rekreasi, seperti gedung pertemuan, olahraga, anjungan, bioskop, dan gedung pertunjukan;
- g. Bangunan Gedung terminal, seperti terminal angkutan darat, stasiun kereta api, bandara, dan pelabuhan laut;
- h. Bangunan Gedung tempat penyimpanan, seperti gudang, tempat pendinginan, dan gedung parkir.

Ayat (4)

Yang dimaksud fungsi sosial dan budaya meliputi:

- a. Bangunan Gedung pendidikan, termasuk sekolah dasar, sekolah menengah pertama, sekolah menengah atas, perguruan tinggi, dan sekolah terpadu;
- b. Bangunan Gedung kebudayaan, termasuk museum, gedung pameran, dan gedung kesenian;
- c. Bangunan Gedung kesehatan, termasuk puskesmas, klinik bersalin, tempat praktik dokter bersama, rumah sakit, dan laboratorium; dan
- d. Bangunan Gedung pelayanan umum lainnya.

Ayat (5)

Yang dimaksud fungsi khusus meliputi:

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

## Pasal 8

Cukup jelas

## Pasal 9

### Ayat (1)

Klasifikasi Bangunan Gedung merupakan pengklasifikasian lebih lanjut dari fungsi Bangunan Gedung, agar dalam pembangunan dan pemanfaatan Bangunan Gedung dapat lebih tajam dalam penetapan persyaratan administratif dan teknisnya yang harus diterapkan.

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

### Ayat (2)

Cukup jelas.

### Ayat (3)

- a. Klasifikasi Bangunan Gedung permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya lebih dari 5 (lima) tahun.
- b. Klasifikasi Bangunan Gedung non permanen adalah Bangunan Gedung yang rencana penggunaannya sampai dengan 5 (lima) tahun.

### Ayat (4)

Cukup jelas.

### Ayat (5)

Klasifikasi berdasarkan lokasi meliputi:

- a. lokasi padat;  
lokasi padat pada umumnya lokasi yang terletak di daerah perdagangan/pusat kota dan/atau kawasan dengan KDB lebih dari 60% (enam puluh persen).
- b. lokasi sedang;  
lokasi sedang pada umumnya terletak di daerah permukiman dan/atau kawasan dengan KDB antara 40% (empat puluh persen) hingga 60% (enam puluh persen).
- c. lokasi renggang;  
lokasi renggang pada umumnya terletak pada daerah pinggiran luar kota atau daerah yang berfungsi sebagai resapan dan/atau kawasan dengan KDB 40% (empat puluh persen) atau di bawahnya.

### Ayat (6)

Klasifikasi berdasarkan ketinggian meliputi:

- a. bangunan super tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan di atas 100 (seratus) lantai;
- b. bangunan pencakar langit adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai 40 (empat puluh) - 100 (seratus) lantai;
- c. bangunan bertingkat tinggi adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan lebih dari 8 (delapan) lantai;
- d. bangunan bertingkat sedang adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan 5 (lima) sampai 8 (delapan) lantai;
- e. bangunan bertingkat rendah adalah Bangunan Gedung dengan jumlah lantai bangunan sampai dengan 4 (empat) lantai.

### Ayat (7)

Cukup jelas.

## Pasal 10

### Ayat (1)

Klasifikasi bangunan meliputi:

- a. Kelas 1, bangunan hunian tunggal yang berupa:

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

- 2) Kelas 9b: bangunan pertemuan, termasuk bengkel kerja, laboratorium atau sejenisnya di sekolah dasar atau sekolah lanjutan, hall, bangunan peribadatan, bangunan budaya atau sejenis, tetapi tidak termasuk setiap bagian dari bangunan yang merupakan kelas lain.
- j. Kelas 10, Adalah bangunan atau struktur yang bukan hunian:
  - 1) Kelas 10a: bangunan bukan hunian yang merupakan garasi pribadi, carport, atau sejenisnya;
  - 2) Kelas 10b: struktur yang berupa pagar, tonggak, antena, dinding penyangga atau dinding yang berdiri bebas, kolam renang, atau sejenisnya.

Ayat (2)

Cukup jelas

Ayat (3)

Cukup jelas

Pasal 11

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

yang dimaksud dengan perubahan fungsi termasuk perubahan sub fungsi.

Pasal 12

Cukup jelas

Pasal 13

Cukup jelas

Pasal 14

Cukup jelas

Pasal 15

Cukup jelas

Pasal 16

Cukup jelas

Pasal 17

Ayat (2)

Yang dimaksud dengan Bangunan Gedung yang dirancang dengan mempertimbangkan kaidah estetika bentuk karakteristik arsitektur dan lingkungan disekitarnya diatur lebih lanjut dengan peraturan Bupati Nias Utara.

Pasal 18

Cukup jelas

Pasal 19

Cukup jelas

Pasal 20

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

KRK merupakan ketentuan yang berlaku untuk lokasi yang bersangkutan dan berisi:

- a. fungsi Bangunan Gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
- b. ketinggian maksimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
- c. jumlah lantai/lapis Bangunan Gedung di bawah permukaan tanah dan KTB yang diizinkan;
- d. garis sempadan dan jarak bebas minimum Bangunan Gedung yang diizinkan;
- e. KDB maksimum yang diizinkan;
- f. KLB maksimum yang diizinkan;
- g. KDH minimum yang diwajibkan;
- h. KTB maksimum yang diizinkan; dan
- i. jaringan utilitas kota.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Pasal 21

Cukup jelas

Pasal 22

Cukup jelas

Pasal 23

Ayat (1)

Cukup jelas

Ayat (2)

- a. aspek daya dukung lingkungan yaitu kemampuan lingkungan untuk menampung kegiatan dan segala akibat/dampak yang ditimbulkan, antara lain kemampuan daya resapan air, ketersediaan air bersih, volume persampahan dan limbah yang ditimbulkan, serta beban transportasi;
- b. aspek keseimbangan lingkungan yaitu terkait pemenuhan proporsi ruang terbuka terhadap ruang terbangun dalam lingkup kawasan;
- c. aspek keselamatan lingkungan yaitu terkait kemudahan akses bagi pemadam kebakaran dan akses terhadap evakuasi pada saat terjadi bencana;
- d. aspek keserasian lingkungan yaitu terkait perwujudan wajah kota yang diharapkan;
- e. aspek perkembangan kawasan yaitu terkait kebijakan pada kawasan yang didorong atau dibatasi pengembangannya.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Pasal 24

Ayat (1)

Huruf a

GSB merupakan garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas as jalan, tepi sungai, tepi danau, tepi pantai, as jalan kereta api, dan/atau as jaringan listrik tegangan tinggi.

Huruf b

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

Huruf c

Yang dimaksud dengan tarak antar-Bangunan Gedung adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung dengan bidang terluar massa Bangunan Gedung lain dalam satu persil.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Pasal 25

Cukup jelas

Pasal 26

Cukup jelas

Pasal 27

Cukup jelas

Pasal 28

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Yang dimaksud dengan "pihak terkait" antara lain:

- a. Pemilik bangunan terdampak;
- b. Pemerintah Pusat;
- c. Pemerintah Daerah provinsi; dan/atau
- d. Pemerintah Daerah kabupaten/kota.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Pasal 29

Cukup jelas

Pasal 30

Cukup jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Yang dimaksud dengan "rencana kerja H2M" adalah dokumen rencana pemenuhan peraturan dan Standar Teknis BGH pada H2M.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

Cukup jelas.

Huruf d

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

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  
Ayat (1)

Huruf a  
Cukup jelas.

Huruf b  
Cukup jelas.

Huruf c  
Utilitas meliputi mekanikal, elektrikal dan perpipaan (plumbing).

Huruf d  
Cukup jelas.

Huruf e  
Cukup jelas.

Huruf f  
Cukup jelas.

Ayat (2)  
Cukup jelas.

Ayat (3)  
Cukup jelas.

Ayat (4)

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

Pasal 53

Cukup jelas

Pasal 54

Cukup jelas

Pasal 55

Ayat (1)

Yang dimaksud dengan Pemerintah Daerah merupakan dinas teknis yang membidangi Bangunan Gedung.

Ayat (2)

Cukup jelas.

Ayat (3)

Cukup jelas.

Ayat (4)

Cukup jelas.

Ayat (5)

Cukup jelas.

Ayat (6)

Cukup jelas.

Ayat (7)

Cukup jelas.

Ayat (8)

Cukup jelas.

Ayat (9)

Cukup jelas.

Ayat (10)

Cukup jelas.

Ayat (11)

Cukup jelas.

Pasal 56

Cukup jelas

Pasal 57  
Cukup jelas

Pasal 58  
Cukup jelas

Pasal 59  
Cukup jelas

Pasal 60  
Cukup jelas

Pasal 61  
Cukup jelas

Pasal 62  
Cukup jelas

Pasal 63  
Cukup jelas

Pasal 64  
Cukup jelas

Pasal 65  
Cukup jelas

Pasal 66  
Cukup jelas

Pasal 67  
Cukup jelas

Pasal 68  
Cukup jelas

Pasal 69  
Cukup jelas

Pasal 70  
Cukup jelas

Pasal 71  
Cukup jelas

Pasal 72  
Cukup jelas

Pasal 73  
Cukup jelas

Pasal 74  
Cukup jelas

Pasal 75  
Cukup jelas

Pasal 76

Ayat (1)

Cukup jelas.

Ayat (2)

Huruf a

Cukup jelas.

Huruf b

Cukup jelas.

Huruf c

RTB untuk rumah dituangkan dalam bentuk form yang akan disediakan oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 77

Cukup jelas

Pasal 78

Cukup jelas

Pasal 79

Cukup jelas

Pasal 80

Cukup jelas

Pasal 81

Cukup jelas

Pasal 82

Cukup jelas

Pasal 83

Cukup jelas

Pasal 84

Cukup jelas

Pasal 85

Cukup jelas

Pasal 86

Cukup jelas

Pasal 87

Cukup jelas

Pasal 88

Cukup jelas

Pasal 89

Cukup jelas

Pasal 90

Cukup jelas

Pasal 91

Cukup jelas

Pasal 92  
Cukup jelas

Pasal 93  
Cukup jelas

Pasal 94  
Cukup jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KABUPATEN NIAS UTARA NOMOR 27.