



MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA  
NOMOR 22/PRT/M/2018  
TENTANG  
PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT  
REPUBLIK INDONESIA,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 3 ayat (3), Pasal 5 ayat (6), Pasal 7 ayat (4), Pasal 11 ayat (4), Pasal 12 ayat (13), Pasal 16 ayat (4), Pasal 17 ayat (3), Pasal 18 ayat (6), dan Pasal 19 ayat (6) Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara, perlu menetapkan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat tentang Pedoman Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

Mengingat : 1. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83 Tambahan Lembaran Negara Nomor 4532);  
2. Peraturan Presiden Nomor 73 Tahun 2011 tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;  
3. Peraturan Presiden Nomor 15 Tahun 2015 tentang Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat

(Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 16);

4. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 881) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 05/PRT/M/2017 tentang Perubahan atas Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 15/PRT/M/2015 tentang Organisasi dan Tata Kerja Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 466);

#### MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN PERUMAHAN RAKYAT TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Menteri ini yang dimaksud dengan:

1. Bangunan Gedung Negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara atau daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, APBD, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
2. Pembangunan Bangunan Gedung Negara adalah kegiatan mendirikan Bangunan Gedung Negara yang diselenggarakan melalui tahap perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasannya, baik merupakan pembangunan baru, perawatan bangunan gedung, maupun perluasan bangunan gedung yang

sudah ada, dan/atau lanjutan pembangunan bangunan gedung.

3. Rumah Negara adalah bangunan yang dimiliki negara dan berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga serta penunjang pelaksanaan tugas pejabat dan/atau pegawai negeri.
4. Kementerian/Lembaga Pengguna Anggaran/Barang yang selanjutnya disingkat K/L adalah instansi pengguna anggaran/barang yang sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
5. Organisasi Perangkat Daerah Pengguna Anggaran/Barang yang selanjutnya disingkat OPD adalah instansi pengguna anggaran/barang yang sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah, dan/atau perolehan lainnya yang sah.
6. Pengelolaan Teknis Bangunan Gedung Negara adalah pemberian bantuan teknis oleh Menteri kepada K/L atau OPD dalam Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
7. Pengelola Teknis adalah tenaga teknis kementerian dan/atau OPD yang bertanggung jawab dalam pembinaan Bangunan Gedung Negara, yang ditugaskan untuk membantu K/L dan/atau OPD dalam Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
8. Klasifikasi Bangunan Gedung Negara adalah penggolongan kelas Bangunan Gedung Negara berdasarkan tingkat kompleksitas.
9. Standar Luas Bangunan Gedung Negara adalah standar luasan yang digunakan untuk Bangunan Gedung Negara.
10. Standar Harga Satuan Tertinggi adalah biaya paling banyak per meter persegi pelaksanaan konstruksi fisik pekerjaan standar untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
11. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan

atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.

12. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
13. Koefisien Daerah Hijau yang selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan atau penghijauan dan luas tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
14. Koefisien Tapak Basemen yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan atau tanah perpetakan atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten atau Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten atau kota yang telah ditetapkan dengan peraturan daerah.
16. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah kabupaten atau kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan perkotaan.
17. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

18. Pemerintah Pusat adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia yang dibantu oleh Wakil Presiden dan menteri sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
19. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang bangunan gedung.
20. Kementerian adalah kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dibidang bangunan gedung.
21. Pemerintah Daerah Provinsi adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Provinsi yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
22. Pemerintah Daerah Kabupaten/Kota adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.

## Pasal 2

- (1) Peraturan Menteri ini dimaksudkan sebagai petunjuk pelaksanaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Peraturan Menteri ini bertujuan untuk:
  - a. mewujudkan Bangunan Gedung Negara yang sesuai dengan fungsinya;
  - b. memenuhi persyaratan keselamatan, kesehatan, kenyamanan, kemudahan, efisien dalam penggunaan sumber daya, serasi dan selaras dengan lingkungannya; dan
  - c. mewujudkan penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara yang tertib, efektif, dan efisien.
- (3) Lingkup Peraturan Menteri ini adalah:
  - a. persyaratan Bangunan Gedung Negara;
  - b. klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai;
  - c. pembiayaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara;

- d. penyelenggara Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- e. tahapan Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- f. penyelenggaraan Pembangunan Tertentu Bangunan Gedung Negara;
- g. Pengelolaan Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara; dan
- h. pembinaan dan pengawasan.

## BAB II

### PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

#### Bagian Kesatu

##### Umum

#### Pasal 3

Setiap Bangunan Gedung Negara harus memenuhi persyaratan:

- a. administratif; dan
- b. teknis.

#### Bagian Kedua

##### Persyaratan Administratif

#### Pasal 4

- (1) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf a meliputi:
  - a. status hak atas tanah dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
  - b. status kepemilikan bangunan gedung; dan
  - c. izin mendirikan bangunan (IMB) gedung.
- (2) Selain persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Bangunan Gedung Negara harus dilengkapi dengan:
  - a. dokumen pendanaan;
  - b. dokumen perencanaan;
  - c. dokumen pembangunan; dan

- d. dokumen pendaftaran.

#### Pasal 5

- (1) Setiap Bangunan Gedung Negara yang berdiri sebagian atau seluruhnya di atas dan/atau di bawah tanah, air, dan/atau prasarana dan sarana umum harus memiliki kejelasan status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf a.
- (2) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
  - a. sertifikat tanah; dan/atau
  - b. bukti izin pemanfaatan atas tanah dari pemegang hak atau pengelola barang negara atau daerah atas tanah kepada K/L dan OPD yang bersangkutan.

#### Pasal 6

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf b merupakan bukti kepemilikan bangunan gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Status kepemilikan bangunan gedung dapat berupa:
  - a. surat bukti kepemilikan bangunan gedung; atau
  - b. surat penetapan izin pemanfaatan dari pemegang hak atau pengelola barang negara atau daerah atas bangunan gedung.

#### Pasal 7

- (1) Izin mendirikan bangunan (IMB) gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (1) huruf c diterbitkan oleh pemerintah kabupaten atau kota atau pemerintah provinsi untuk DKI Jakarta, dan Menteri untuk bangunan gedung fungsi khusus.
- (2) Izin mendirikan bangunan (IMB) gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak dikenai retribusi sesuai dengan ketentuan peraturan perundangan tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah.

- (3) Izin mendirikan bangunan (IMB) gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 8

- (1) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a berupa Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) atau Daftar Pelaksanaan Anggaran (DPA).
- (2) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pembangunan Bangunan Gedung Negara harus dilengkapi dengan:
  - a. rencana kebutuhan;
  - b. rencana pendanaan; dan
  - c. rencana penyediaan dana.
- (3) Dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disahkan oleh pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 9

- (1) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b merupakan hasil penyusunan rencana teknis pada tahap perencanaan teknis.
- (2) Dokumen perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disiapkan melalui:
  - a. penyedia jasa; dan/atau
  - b. tim swakelola.

#### Pasal 10

Dokumen pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf c terdiri atas:

- a. dokumen perencanaan;
- b. dokumen pelaksanaan konstruksi; dan
- c. Sertifikat Laik Fungsi.

#### Pasal 11

- (1) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf d berupa Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Bangunan Gedung Negara.
- (2) Dokumen pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilengkapi dengan:
  - a. surat permohonan pendaftaran Bangunan Gedung Negara;
  - b. daftar inventaris Bangunan Gedung Negara;
  - c. kartu leger Bangunan Gedung Negara;
  - d. gambar leger dan situasi;
  - e. foto bangunan; dan
  - f. lampiran berupa dokumen pembangunan.

#### Bagian Ketiga Persyaratan Teknis

#### Pasal 12

- (1) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 huruf b meliputi:
  - a. tata bangunan; dan
  - b. keandalan bangunan.
- (2) Selain persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bangunan gedung negara harus memenuhi ketentuan:
  - a. klasifikasi;
  - b. standar luas; dan
  - c. standar jumlah lantai.
- (3) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi ketentuan spesifikasi komponen bangunan gedung.
- (4) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Spesifikasi komponen bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mempertimbangkan:
  - a. persyaratan arsitektur bangunan;

- b. persyaratan struktur bangunan; dan
  - c. persyaratan utilitas bangunan.
- (6) Ketentuan spesifikasi komponen bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (5) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### BAB III

#### KLASIFIKASI, STANDAR LUAS, DAN STANDAR JUMLAH LANTAI

##### Bagian Kesatu

##### Umum

##### Pasal 13

Bangunan Gedung Negara dalam memenuhi klasifikasi, standar luas, dan standar jumlah lantai sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (2), dikelompokkan menjadi:

- a. bangunan gedung kantor,
- b. Rumah Negara, dan
- c. Bangunan Gedung Negara lainnya.

##### Bagian Kedua

##### Klasifikasi

##### Pasal 14

- (1) Klasifikasi Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 meliputi:
- a. bangunan sederhana;
  - b. bangunan tidak sederhana; dan
  - c. bangunan khusus.
- (2) Bangunan Gedung Negara dengan klasifikasi sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan bangunan gedung dengan teknologi dan spesifikasi sederhana meliputi:

- a. bangunan gedung kantor dan bangunan gedung negara lainnya dengan jumlah lantai sampai dengan 2 (dua) lantai;
  - b. bangunan gedung kantor dan bangunan gedung negara lainnya dengan luas sampai dengan 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi); dan
  - c. Rumah Negara meliputi Rumah Negara Tipe C, Tipe D, dan Tipe E.
- (3) Bangunan Gedung Negara dengan klasifikasi tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan bangunan gedung dengan teknologi dan spesifikasi tidak sederhana meliputi:
- a. bangunan gedung kantor dan bangunan gedung negara lainnya dengan jumlah lantai lebih dari 2 (dua) lantai;
  - b. bangunan gedung kantor dan bangunan gedung negara lainnya dengan luas lebih dari 500 m<sup>2</sup> (lima ratus meter persegi); dan
  - c. Rumah Negara meliputi Rumah Negara Tipe A dan Tipe B.
- (4) Bangunan Gedung Negara klasifikasi khusus sebagaimana dimaksud pada pada ayat (1) huruf c merupakan:
- a. Bangunan Gedung Negara yang memiliki persyaratan khusus, serta dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian atau teknologi khusus;
  - b. Bangunan Gedung Negara yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi untuk kepentingan nasional;
  - c. Bangunan Gedung Negara yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya; dan/atau
  - d. Bangunan Gedung Negara yang mempunyai resiko bahaya tinggi.
- (5) Bangunan Gedung Negara klasifikasi bangunan khusus sebagaimana dimaksud pada pada ayat (4) meliputi:
- a. istana negara;

- b. rumah mantan jabatan presiden dan/atau mantan wakil presiden;
  - c. rumah jabatan menteri;
  - d. wisma negara;
  - e. gedung instalasi nuklir;
  - f. gedung yang menggunakan radio aktif;
  - g. gedung instalasi pertahanan;
  - h. bangunan Kepolisian Negara Republik Indonesia dengan penggunaan dan persyaratan khusus;
  - i. gedung terminal udara, laut, dan darat;
  - j. stasiun kereta api;
  - k. stadion atau gedung olah raga;
  - l. rumah tahanan dengan tingkat keamanan tinggi (*maximum security*);
  - m. pusat data;
  - n. gudang benda berbahaya;
  - o. gedung bersifat monumental;
  - p. gedung cagar budaya; dan
  - q. gedung perwakilan negara Republik Indonesia.
- (6) Bangunan Gedung Negara klasifikasi bangunan khusus selain sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditetapkan oleh Menteri.

### Bagian Ketiga Standar Luas

#### Pasal 15

- (1) Standar Luas bangunan gedung kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a sebesar rata-rata 10 (sepuluh) meter persegi per personel.
- (2) Jumlah personel sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan struktur organisasi yang telah mendapat persetujuan menteri yang melaksanakan urusan pemerintahan dibidang pendayagunaan aparatur negara dan reformasi birokrasi.
- (3) Standar luas ruang bangunan gedung kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:

- a. ruang utama terdiri atas:
1. ruang menteri atau ketua lembaga atau gubernur atau yang setingkat seluas 247 m<sup>2</sup> (dua ratus empat puluh tujuh meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 8 (delapan) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
  2. ruang wakil menteri atau wakil ketua lembaga atau yang setingkat seluas 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 5 (lima) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
  3. ruang pimpinan tinggi utama atau pimpinan tinggi madya setara eselon IA atau wali kota atau Bupati atau yang setingkat seluas 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 5 (lima) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
  4. ruang anggota Dewan Perwakilan Rakyat Republik Indonesia atau Dewan Perwakilan Daerah Republik Indonesia seluas 117 m<sup>2</sup> (seratus tujuh belas meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 5 (lima) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
  5. ruang pimpinan tinggi madya setara eselon IB atau yang setingkat seluas 83,4 m<sup>2</sup> (delapan puluh tiga koma empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris,

- ruang staf untuk 2 (dua) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
6. ruang pimpinan tinggi pratama setara eselon IIA atau Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Provinsi atau Kabupaten atau Kota atau yang setingkat seluas 74,4 m<sup>2</sup> (tujuh puluh empat koma empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 2 (dua) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
  7. ruang pimpinan tinggi pratama setara eselon IIB atau yang setingkat seluas 62,4 m<sup>2</sup> (enam puluh dua koma empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang rapat, ruang tunggu, ruang istirahat, ruang sekretaris, ruang staf untuk 2 (dua) orang, ruang simpan, dan ruang toilet;
  8. ruang administrator setara eselon IIIA atau yang setingkat seluas 24 m<sup>2</sup> (dua puluh empat meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, ruang sekretaris, dan ruang simpan;
  9. ruang administrator setara eselon IIIB atau yang setingkat seluas 21 m<sup>2</sup> (dua puluh satu meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang tamu, dan ruang simpan; dan
  10. ruang pengawas setara eselon IV atau yang setingkat seluas 18,8 m<sup>2</sup> (delapan belas koma delapan meter persegi) terdiri atas ruang kerja, ruang staf untuk 4 (empat) orang, dan ruang simpan.
- b. Ruang Penunjang terdiri atas:
1. ruang rapat utama kementerian dengan luas 140 m<sup>2</sup> (seratus empat puluh meter persegi) untuk kapasitas 100 (seratus) orang;
  2. ruang rapat utama pimpinan tinggi utama atau pimpinan tinggi madya setara eselon I atau yang setingkat dengan luas 90 m<sup>2</sup> (sembilan

- puluh meter persegi) untuk kapasitas 75 (tujuh puluh lima) orang;
3. ruang rapat utama pimpinan tinggi pratama setara eselon II atau yang setingkat dengan luas 40 m<sup>2</sup> (empat puluh meter persegi) untuk kapasitas 30 (tiga puluh) orang;
  4. ruang studio dengan luas 4 m<sup>2</sup> (empat meter persegi) per orang untuk pemakai 10% (sepuluh per seratus) dari staf;
  5. ruang arsip dengan luas 0,4 m<sup>2</sup> (nol koma empat meter persegi) per orang untuk pemakai seluruh staf;
  6. WC atau toilet dengan luas 2 m<sup>2</sup> (dua meter persegi) per 25 (dua puluh lima) orang untuk pemakai Pejabat administrator, pengawas dan seluruh staf; dan
  7. musholla dengan luas 0,8 m<sup>2</sup> (nol koma delapan meter persegi) per orang untuk pemakai 20% (dua puluh per seratus) dari jumlah personel.
- (4) Untuk pejabat pengawas yang memiliki staf lebih dari ketentuan pada ayat (3) huruf a angka 10 penambahan luas ruang staf diperhitungkan sebesar 2,2 (dua koma dua meter persegi) sampai dengan 3 m<sup>2</sup> (tiga meter persegi) per personel.
- (5) Dalam hal kebutuhan standar luas ruang bangunan gedung kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) melebihi rata-rata 10 (sepuluh) meter persegi per personel, harus mendapat persetujuan dari Menteri.

#### Pasal 16

- (1) Standar luas Rumah Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf b ditetapkan sesuai dengan tipe Rumah Negara yang didasarkan pada tingkat jabatan dan golongan atau pangkat penghuni.

- (2) Standar tipe dan luas Rumah Negara bagi pejabat dan pegawai negeri ditetapkan sebagai berikut:
- a. tipe Khusus diperuntukkan bagi Menteri, Pimpinan Lembaga Tinggi Negara, atau pejabat yang setingkat dengan menteri, dengan luas bangunan 400 m<sup>2</sup> (empat ratus meter persegi) dan luas tanah 1000 m<sup>2</sup> (seribu meter persegi);
  - b. tipe A diperuntukkan bagi Sekretaris Jenderal, Direktur Jenderal, Inspektur Jenderal, pejabat yang setingkat, atau Anggota Lembaga Tinggi Negara atau Dewan dengan luas bangunan 250 m<sup>2</sup> (dua ratus lima puluh meter persegi) dan luas tanah 600 m<sup>2</sup> (enam ratus meter persegi);
  - c. tipe B diperuntukkan bagi Direktur, Kepala Biro, Kepala Pusat, Pejabat yang setingkat atau Pegawai Negeri Sipil Golongan IV/d dan IV/e, dengan luas bangunan 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi) dan luas tanah 350 m<sup>2</sup> (tiga ratus lima puluh meter persegi);
  - d. tipe C diperuntukkan bagi Kepala Sub Direktorat, Kepala Bagian, Kepala Bidang, Pejabat yang setingkat, atau Pegawai Negeri Sipil Golongan IV/a dan IV/c, dengan luas bangunan 70 m<sup>2</sup> (tujuh puluh meter persegi) dan luas tanah 200 m<sup>2</sup> (dua ratus meter persegi);
  - e. tipe D diperuntukkan bagi Kepala Seksi, Kepala Sub Bagian, Kepala Sub Bidang, Pejabat yang setingkat, atau Pegawai Negeri Sipil Golongan III, dengan luas bangunan 50 m<sup>2</sup> (lima puluh meter persegi) dan luas tanah 120 m<sup>2</sup> (seratus dua puluh meter persegi); dan
  - f. tipe E diperuntukkan bagi Pegawai Negeri Sipil Golongan I dan Golongan II, dengan luas bangunan 36 m<sup>2</sup> (tiga puluh enam meter persegi) dan luas tanah 100 m<sup>2</sup> (seratus meter persegi).

- (3) Standar kebutuhan atau jenis ruang Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi::
- a. tipe Khusus terdiri atas ruang tamu, ruang kerja, ruang duduk, ruang makan, 4 (empat) ruang tidur, 2 (dua) kamar mandi, dapur, gudang, 2 (dua) garasi, 2 (dua) ruang tidur pembantu, ruang cuci, dan kamar mandi pembantu;
  - b. tipe A terdiri atas ruang tamu, ruang kerja, ruang duduk, ruang makan, 4 (empat) ruang tidur, 2 (dua) kamar mandi, dapur, gudang, garasi, 2 (dua) ruang tidur pembantu, ruang cuci, dan kamar mandi pembantu;
  - c. tipe B terdiri atas ruang tamu, ruang kerja, ruang duduk, ruang makan, 3 (tiga) ruang tidur, 2 (dua) kamar mandi, dapur, gudang, garasi, ruang tidur pembantu, ruang cuci, dan kamar mandi pembantu;
  - d. tipe C terdiri atas ruang tamu, ruang makan, 3 (tiga) ruang tidur, kamar mandi, dapur, gudang, dan ruang cuci;
  - e. tipe D yang terdiri atas ruang tamu, ruang makan, 2 (dua) ruang tidur, kamar mandi, dapur, dan ruang cuci; dan
  - f. tipe E yang terdiri atas ruang tamu, ruang makan, 2 (dua) ruang tidur, kamar mandi, dapur, dan ruang cuci.
- (4) Ruang cuci dan kamar mandi pembantu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a, sampai dengan huruf f tidak dihitung dalam standar luas Rumah Negara.

#### Pasal 17

- (1) Bangunan gedung negara lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf c meliputi:
- a. bangunan gedung pendidikan;
  - b. bangunan gedung pendidikan dan pelatihan;
  - c. bangunan gedung pelayanan kesehatan;
  - d. bangunan gedung parkir; dan
  - e. bangunan gedung pasar.

- (2) Standar luas Bangunan Gedung Negara lainnya untuk bangunan gedung pendidikan, bangunan gedung pelayanan kesehatan dan bangunan pasar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti ketentuan yang ditetapkan oleh yang melaksanakan urusan pemerintahan masing-masing setelah berkoordinasi dengan Menteri.
- (3) Standar luas bangunan gedung negara lainnya selain sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh pengguna anggaran setelah melakukan koordinasi dengan menteri yang menangani urusan pemerintahan bidang terkait.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar luas dan kebutuhan atau jenis ruang Bangunan Gedung Negara tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

#### Bagian Keempat Standar Jumlah Lantai

##### Pasal 18

- (1) Jumlah lantai Bangunan Gedung Negara, ditetapkan paling banyak 8 (delapan) lantai.
- (2) Jumlah lantai bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud ayat (1) dihitung dari ruang yang dibangun di atas permukaan tanah terendah.
- (3) Dalam hal Bangunan Gedung Negara yang dibangun lebih dari 8 (delapan) lantai, harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri.
- (4) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diberikan dengan mempertimbangkan:
  - a. kebutuhan;
  - b. peraturan daerah setempat terkait ketinggian bangunan atau jumlah lantai; dan
  - c. koefisien perbandingan antara nilai harga tanah dengan nilai harga bangunan gedung.

- (5) Dalam hal Bangunan Gedung Negara dibangun di basemen, jumlah lapis paling banyak 3 (tiga).

BAB IV  
PEMBIAYAAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG  
NEGARA

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 19

- (1) Pembiayaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara meliputi:
- a. komponen biaya pembangunan bangunan gedung negara;
  - b. biaya standar dan biaya nonstandar;
  - c. standar harga satuan tertinggi;
  - d. biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan; dan
  - e. biaya pembangunan dalam rangka perawatan.
- (2) Pembiayaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara harus dituangkan dalam Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) atau Daftar Pelaksanaan Anggaran (DPA) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1).
- (3) Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) atau Daftar Pelaksanaan Anggaran (DPA) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
- a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi fisik;
  - c. manajemen konstruksi atau pengawasan konstruksi; dan
  - d. pengelolaan kegiatan.

Bagian Kedua  
Komponen Biaya Pembangunan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 20

- (1) Komponen biaya Pembangunan Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. biaya pelaksanaan konstruksi;
  - b. biaya perencanaan teknis;
  - c. biaya pengawasan teknis; dan
  - d. biaya pengelolaan kegiatan.
- (2) Biaya perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, biaya pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, dan biaya pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dihitung berdasarkan persentase terhadap biaya pelaksanaan konstruksi sesuai dengan klasifikasi Bangunan Gedung Negara.
- (3) Ketentuan mengenai besaran persentase komponen biaya pembangunan Bangunan Gedung Negara terhadap biaya konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) tercantum dalam Lampiran III yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

Paragraf 2  
Biaya Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 21

- (1) Biaya pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf a merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai pelaksanaan konstruksi fisik Bangunan Gedung Negara.

- (2) Biaya pelaksanaan konstruksi dibebankan pada biaya untuk komponen konstruksi fisik kegiatan yang bersangkutan.
- (3) Biaya pelaksanaan konstruksi terdiri atas:
  - a. biaya standar; dan
  - b. biaya nonstandar.
- (4) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dihitung dari hasil perkalian antara total luas Bangunan Gedung Negara dengan koefisien atau faktor pengali jumlah lantai dan standar harga satuan per meter persegi tertinggi.
- (5) Koefisien atau faktor pengali jumlah lantai sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan dengan Keputusan Menteri.
- (6) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dihitung berdasarkan jenis pekerjaan, kebutuhan nyata, dan harga pasar yang wajar.
- (7) Keseluruhan biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (6) ditetapkan paling banyak 150% (seratus lima puluh per seratus) dari keseluruhan biaya standar.
- (8) Pembayaran biaya pelaksanaan konstruksi dilakukan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada prestasi atau kemajuan pekerjaan fisik di lapangan.
- (9) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (8) dilakukan sebagai berikut:
  - a. pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama atau (*Provisional Hand Over*) pekerjaan konstruksi dibayarkan paling banyak 95% (sembilan puluh lima per seratus) dari nilai kontrak; dan
  - b. masa pemeliharaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir atau (*Final Hand Over*) pekerjaan konstruksi dibayarkan 5% (lima per seratus) dari nilai kontrak.
- (10) Tata cara pembayaran biaya pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (9) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Paragraf 3

#### Biaya Perencanaan Teknis

#### Pasal 22

- (1) Biaya perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat (1) huruf b merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai perencanaan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Biaya perencanaan teknis dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang dapat diganti, sesuai dengan ketentuan biaya langsung personel (*billing rate*).
- (3) Biaya perencanaan teknis ditetapkan dari hasil seleksi atau penunjukan langsung pekerjaan yang bersangkutan yang meliputi:
  - a. honorarium tenaga ahli dan tenaga penunjang;
  - b. materi dan penggandaan laporan;
  - c. pembelian dan sewa peralatan;
  - d. sewa kendaraan;
  - e. biaya rapat;
  - f. perjalanan lokal maupun luar kota;
  - g. biaya komunikasi;
  - h. asuransi atau pertanggungan (*professional indemnity insurance*); dan
  - i. pajak dan iuran daerah lainnya.
- (4) Pembayaran biaya perencanaan teknis didasarkan pada pencapaian prestasi atau kemajuan perencanaan setiap tahapan yang meliputi:
  - a. tahap konsepsi perancangan sebesar 10% (sepuluh per seratus);
  - b. tahap pra rancangan sebesar 20% (dua puluh per seratus);
  - c. tahap pengembangan rancangan sebesar 25% (dua puluh lima per seratus);
  - d. tahap rancangan detail meliputi penyusunan rancangan gambar detail dan penyusunan Rencana Kerja dan Syarat (RKS), serta Rencana Anggaran

- Biaya (RAB) sebesar 25% (dua puluh lima per seratus);
- e. tahap pelelangan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi sebesar 5% (lima per seratus); dan
  - f. tahap pengawasan berkala sebesar 15% (lima belas per seratus).
- (5) Tata cara pembayaran biaya perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 4

#### Biaya Pengawasan Teknis

#### Pasal 23

Biaya pengawasan teknis sebagaimana dimaksud dalam pasal 20 ayat (1) huruf c berupa:

- a. biaya pengawasan konstruksi; atau
- b. biaya manajemen konstruksi.

#### Pasal 24

- (1) Biaya pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 huruf a merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai kegiatan pengawasan konstruksi Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Biaya pengawasan konstruksi dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang bisa diganti, sesuai dengan ketentuan biaya langsung personel (*billing rate*).
- (3) Biaya pengawasan konstruksi ditetapkan dari hasil seleksi atau penunjukan langsung pekerjaan yang bersangkutan yang meliputi:
  - a. honorarium tenaga ahli dan tenaga penunjang;
  - b. materi dan penggandaan laporan;
  - c. pembelian dan atau sewa peralatan;
  - d. sewa kendaraan;
  - e. biaya rapat;
  - f. perjalanan lokal dan luar kota;
  - g. biaya komunikasi;

- a. penyiapan dokumen Sertifikat Laik Fungsi;
  - h. penyiapan dokumen pendaftaran;
  - i. asuransi atau pertanggungan (*indemnity insurance*); dan
  - j. pajak dan iuran daerah lainnya.
- (4) Pembayaran biaya pengawasan konstruksi dilakukan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada prestasi atau kemajuan pekerjaan pelaksanaan konstruksi fisik di lapangan.
- (5) Pembayaran biaya pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan sebagai berikut:
- a. pengawasan konstruksi tahap pelaksanaan konstruksi fisik sampai dengan serah terima pertama (*Provisional Hand Over*) pekerjaan konstruksi paling banyak sebesar 90% (sembilan puluh per seratus); dan
  - b. pengawasan konstruksi tahap pemeliharaan sampai dengan serah terima akhir (*Final Hand Over*) pekerjaan konstruksi sebesar 10% (sepuluh per seratus).
- (6) Tata cara pembayaran angsuran pekerjaan pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 5

#### Biaya Manajemen Konstruksi

#### Pasal 25

- (1) Biaya manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud dalam pasal 23 huruf b merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai kegiatan manajemen konstruksi Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Besarnya biaya manajemen konstruksi dihitung secara orang per bulan dan biaya langsung yang bisa diganti, sesuai dengan ketentuan biaya langsung personel (*billing rate*).

- (3) Biaya manajemen konstruksi ditetapkan dari hasil seleksi atau penunjukan langsung pekerjaan yang bersangkutan yang meliputi:
  - a. honorarium tenaga ahli dan tenaga penunjang;
  - b. materi dan penggandaan laporan;
  - c. pembelian dan atau sewa peralatan;
  - d. sewa kendaraan;
  - e. biaya rapat;
  - f. perjalanan lokal dan luar kota;
  - g. biaya komunikasi;
  - h. penyiapan dokumen Sertifikat Laik Fungsi;
  - i. penyiapan dokumen pendaftaran;
  - j. asuransi atau pertanggungan (*indemnity insurance*); dan
  - k. pajak dan iuran daerah lainnya.
- (4) Pembayaran biaya manajemen konstruksi dilakukan secara bulanan atau tahapan tertentu yang didasarkan pada prestasi atau kemajuan pekerjaan perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi di lapangan.
- (5) Pembayaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dilakukan dengan tahapan:
  - a. Persiapan atau pengadaan penyedia jasa perencana sebesar 5% (lima per seratus);
  - b. reviu rencana teknis sampai dengan serah terima dokumen perencanaan sebesar 10% (sepuluh per seratus);
  - c. pelelangan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik sebesar 5% (lima per seratus);
  - d. pengawasan teknis pelaksanaan konstruksi fisik yang dibayarkan berdasarkan prestasi pekerjaan konstruksi fisik di lapangan sampai dengan serah terima pertama (*Provisional Hand Over*) pekerjaan konstruksi sebesar 70% (tujuh puluh per seratus); dan
  - e. pemeliharaan sampai dengan serah terima akhir (*Final Hand Over*) pekerjaan konstruksi sebesar 10% (sepuluh per seratus).

- (6) Tata cara pembayaran angsuran pekerjaan manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (5) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Paragraf 6

#### Biaya Pengelolaan Kegiatan

#### Pasal 26

- (1) Biaya pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20 ayat 1 huruf d merupakan biaya paling banyak yang digunakan untuk membiayai kegiatan pengelolaan kegiatan Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Biaya pengelolaan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk biaya operasional unsur K/L atau OPD.
- (3) Biaya operasional unsur K/L atau OPD digunakan untuk keperluan:
  - a. honorarium staf dan panitia lelang;
  - b. perjalanan dinas;
  - c. rapat;
  - d. proses pelelangan;
  - e. bahan dan alat yang berkaitan dengan pengelolaan kegiatan sesuai dengan pentahapannya;
  - f. penyusunan laporan;
  - g. dokumentasi; dan
  - h. persiapan dan pengiriman kelengkapan administrasi atau dokumen pendaftaran Bangunan Gedung Negara.

#### Bagian Ketiga

#### Biaya Standar dan Biaya Nonstandar

#### Pasal 27

- (1) Biaya standar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b digunakan untuk pelaksanaan konstruksi fisik standar pekerjaan meliputi:

- a. arsitektur;
  - b. struktur;
  - c. utilitas; dan
  - d. perampungan (*finishing*).
- (2) Utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c meliputi pekerjaan pemipaan (*plumbing*), dan jaringan instalasi penerangan.
- (3) Pelaksanaan konstruksi fisik pekerjaan standar Bangunan Gedung Negara dibagi dalam komponen pekerjaan standar yang merupakan persentase dari biaya standar.
- (4) Persentase komponen pekerjaan standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Bangunan Gedung Kantor meliputi:
- a. pekerjaan fondasi sebesar 5% (lima per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - b. pekerjaan struktur sebesar 25% (dua puluh lima per seratus) sampai dengan 35% (tiga puluh lima per seratus);
  - c. pekerjaan lantai sebesar 5% (lima per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - d. pekerjaan dinding sebesar 7% (tujuh per seratus ) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - e. pekerjaan plafon sebesar 6% (enam per seratus) sampai dengan 8% (delapan per seratus);
  - f. pekerjaan atap sebesar 8% (delapan per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - g. pekerjaan utilitas sebesar 5% (lima per seratus) sampai dengan 8% (delapan per seratus); dan
  - h. pekerjaan perampungan (*finishing*) sebesar 10% (sepuluh per seratus) sampai dengan 15% (lima belas per seratus).
- (5) Persentase komponen pekerjaan standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Rumah Negara meliputi:
- a. pekerjaan fondasi sebesar 3% (tiga per seratus) sampai dengan 7% (tujuh per seratus);

- b. pekerjaan struktur sebesar 20% (dua puluh per seratus) sampai dengan 25% (dua puluh lima per seratus);
  - c. pekerjaan lantai sebesar 10% (sepuluh per seratus) sampai dengan 15% (lima belas per seratus);
  - d. pekerjaan dinding sebesar 10% (sepuluh per seratus) sampai dengan 15% (lima belas per seratus);
  - e. pekerjaan plafon sebesar 8% (delapan per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - f. pekerjaan atap sebesar 10% (sepuluh per seratus) sampai dengan 15% (lima belas per seratus);
  - g. pekerjaan utilitas sebesar 8% (delapan per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus); dan
  - h. pekerjaan perampungan (*finishing*) sebesar 15% (lima belas per seratus) sampai dengan 20% (dua puluh per seratus).
- (6) Persentase komponen pekerjaan standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) untuk Bangunan Gedung Negara lainnya meliputi:
- a. pekerjaan fondasi sebesar 5% (lima per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - b. pekerjaan struktur sebesar 25% (dua puluh lima per seratus) sampai dengan 35% (tiga puluh lima per seratus);
  - c. pekerjaan lantai sebesar 5% (lima per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - d. pekerjaan dinding sebesar 7% (tujuh per seratus ) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - e. pekerjaan plafon sebesar 6% (enam per seratus) sampai dengan 8% (delapan per seratus);
  - f. pekerjaan atap sebesar 8% (delapan per seratus) sampai dengan 10% (sepuluh per seratus);
  - g. pekerjaan utilitas sebesar 5% (lima per seratus) sampai dengan 8% (delapan per seratus); dan
  - h. pekerjaan perampungan (*finishing*) sebesar 10% (sepuluh per seratus) sampai dengan 15% (lima belas per seratus).

- (7) Persentase komponen pekerjaan standar sebagaimana dimaksud pada ayat (3) digunakan sebagai:
  - a. pedoman penyusunan dokumen pendanaan;
  - b. pembangunan yang lebih dari satu tahun anggaran; dan
  - c. peningkatan mutu.
- (8) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) termasuk biaya umum (*overhead*) penyedia jasa pelaksanaan konstruksi, asuransi, keselamatan kerja, inflasi, dan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 28

- (1) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf b digunakan untuk pelaksanaan konstruksi fisik nonstandar, perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan penyambungan utilitas.
- (2) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) untuk pelaksanaan konstruksi fisik nonstandar meliputi pekerjaan:
  - a. penyiapan dan pematangan lahan;
  - b. peningkatan pekerjaan arsitektur bangunan;
  - c. peningkatan pekerjaan struktur bangunan;
  - d. khusus kelengkapan bangunan yang terdiri atas pekerjaan mekanikal dan pekerjaan elektrik; dan/atau
  - e. khusus bangunan gedung ramah lingkungan (*green building*).
- (3) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk pekerjaan:
  - a. alat pengondisian udara;
  - b. lift, eskalator, dan/atau lantai berjalan (*moving walk*);
  - c. tata suara (*sound system*);
  - d. telepon dan perangkat penyambungan komunikasi telepon (*private automatic branch exchange* atau PABX);

- e. instalasi informasi dan teknologi;
  - f. elektrikal (termasuk genset);
  - g. sistem proteksi kebakaran;
  - h. sistem penangkal petir khusus;
  - i. instalasi pengolahan air limbah;
  - j. interior (termasuk furnitur);
  - k. gas pembakaran;
  - l. gas medis;
  - m. pencegahan bahaya rayap;
  - n. fondasi dalam;
  - o. fasilitas penyandang disabilitas;
  - p. sarana atau prasarana lingkungan;
  - q. peningkatan mutu;
  - r. perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - s. penyiapan dan pematangan lahan;
  - t. pemenuhan persyaratan bangunan gedung hijau (*green building*); dan
  - u. penyambungan utilitas.
- (4) Biaya nonstandar untuk perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB) digunakan untuk biaya penyiapan dokumen permohonan Sertifikat Laik Fungsi.
- (5) Biaya nonstandar untuk penyambungan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf u meliputi:
- a. listrik;
  - b. telepon;
  - c. air;
  - d. gas; dan
  - e. sambungan ke saluran pembuangan kota.

#### Pasal 29

- (1) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28 ayat (1) dapat berpedoman pada rincian persentase sebagai berikut:
- a. alat pengkondisian udara ditetapkan sebesar 7% (tujuh per seratus) sampai dengan 15% (lima belas per seratus) dari keseluruhan biaya standar;

- b. lift, eskalator, dan/atau lantai berjalan (*moving walk*) ditetapkan sebesar 8% (delapan per seratus) sampai dengan 14% (empat belas per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- c. tata suara (*sound system*) ditetapkan sebesar 2% (dua per seratus) sampai dengan 4% (empat per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- d. telepon dan perangkat penyambungan komunikasi telepon (*private automatic branch exchange* atau PABX) ditetapkan sebesar 1% (satu per seratus) sampai dengan 3% (tiga per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- e. instalasi Informasi dan Teknologi ditetapkan sebesar 6% (enam per seratus) sampai dengan 11% (sebelas per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- f. elektrik (termasuk genset) ditetapkan sebesar 7% (tujuh per seratus) sampai dengan 12% (dua belas per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- g. sistem proteksi kebakaran ditetapkan sebesar 7% (tujuh per seratus) sampai dengan 12% (dua belas per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- h. penangkal petir khusus ditetapkan sebesar 1% (satu per seratus) sampai dengan 2% (dua per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- i. Instalasi Pengolahan Air Limbah ditetapkan sebesar 1% (satu per seratus) sampai dengan 2% (dua per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- j. interior (termasuk furnitur) ditetapkan sebesar 15% (lima belas per seratus) sampai dengan 25% (dua puluh lima per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- k. gas pembakaran ditetapkan sebesar 1% (satu per seratus) sampai dengan 2% (dua per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
- l. gas medis ditetapkan sebesar 2% (dua per seratus) sampai dengan 4% (empat per seratus) dari keseluruhan biaya standar;

- m. pencegahan bahaya rayap ditetapkan sebesar 1% (satu per seratus) sampai dengan 3% (tiga per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
  - n. fondasi dalam ditetapkan sebesar 7% (tujuh per seratus) sampai dengan 12% (dua belas per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
  - o. fasilitas penyandang difabel atau berkebutuhan khusus ditetapkan sebesar 3% (tiga per seratus) sampai dengan 5% (lima per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
  - p. sarana atau prasarana lingkungan ditetapkan sebesar 3% (tiga per seratus) sampai dengan 8% (delapan per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
  - q. peningkatan mutu ditetapkan paling banyak 30% (tiga puluh per seratus) dari keseluruhan biaya komponen pekerjaan yang ditingkatkan mutunya;
  - r. perizinan selain Izin Mendirikan Bangunan (IMB) ditetapkan paling banyak 1% (satu per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
  - s. penyiapan dan pematangan lahan ditetapkan paling banyak 3,5% (tiga koma lima per seratus) dari keseluruhan biaya standar;
  - t. pemenuhan persyaratan Bangunan Gedung Hijau (*green building*) ditetapkan paling banyak 9,5% (sembilan koma lima per seratus) dari keseluruhan biaya standar; dan
  - u. penyambungan utilitas ditetapkan paling banyak 2% (dua per seratus) dari keseluruhan biaya standar.
- (2) Untuk biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dihitung dan dikonsultasikan dengan K/L atau OPD Pembina Teknis.

Bagian Keempat  
Standar Harga Satuan Tertinggi

Pasal 30

- (1) Standar Harga Satuan Tertinggi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf c meliputi:
  - a. harga satuan tertinggi pembangunan bangunan gedung kantor dan gedung negara lainnya;
  - b. harga satuan tertinggi pembangunan Rumah Negara; dan
  - c. harga satuan tertinggi pembangunan pagar bangunan gedung kantor dan gedung negara lainnya dan pagar Rumah Negara.
- (2) Standar Harga Satuan Tertinggi Pembangunan Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas klasifikasi sederhana dan tidak sederhana.
- (3) Standar Harga Satuan Tertinggi pembangunan Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas:
  - a. Standar Harga Satuan Tertinggi Pembangunan Bangunan Rumah Negara dengan klasifikasi sederhana terdiri atas Tipe C, Tipe D, dan Tipe E;
  - b. Standar Harga Satuan Tertinggi Pembangunan Bangunan Rumah Negara dengan klasifikasi tidak sederhana per m<sup>2</sup> terdiri atas:
    1. Tipe A dan Tipe B;
    2. Tipe C, Tipe D, dan Tipe E dengan jumlah lantai lebih dari 2 (dua); dan
    3. Rumah Negara yang berupa rumah susun.
- (4) Rumah Negara yang berupa rumah susun sebagaimana dimaksud dalam ayat (3) huruf b angka 3 menggunakan Standar Harga Satuan Tertinggi pembangunan bangunan gedung kantor dan gedung negara lainnya dengan klasifikasi tidak sederhana.
- (5) Standar Harga Satuan Tertinggi pembangunan Pagar Bangunan Gedung kantor dan bangunan gedung negara

lainnya dan pagar Rumah Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas:

- a. Standar Harga Satuan Tertinggi pembangunan Pagar Depan, Samping, atau Belakang Bangunan Gedung kantor dan bangunan gedung negara lainnya per meter; dan
  - b. Standar Harga Satuan Tertinggi pembangunan Pagar Depan, Samping, atau Belakang Rumah Negara per meter.
- (6) Standar Harga Satuan Tertinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sudah termasuk biaya Izin Mendirikan Bangunan (IMB), biaya umum (*overhead*) pelaksana konstruksi, asuransi, inflasi, dan pajak sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
  - (7) Standar Harga Satuan Tertinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan secara berkala setiap tahun oleh bupati atau wali kota, untuk Provinsi DKI Jakarta ditetapkan oleh Gubernur.
  - (8) Standar Harga Satuan Tertinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan formula perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi yang ditetapkan oleh Menteri.
  - (9) Formula perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (8) didasarkan pada komponen harga bahan dan upah pekerjaan konstruksi.
  - (10) Formula perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara ditetapkan secara berkala setiap 3 (tiga) tahun dan dapat dievaluasi setiap tahun.

#### Pasal 31

- (1) Dalam hal Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 ayat (1) huruf a memerlukan bangunan atau ruang dengan fungsi yang meliputi fungsi bangunan atau ruang sidang, ICU (*Intensive Care Unit*), ICCU (*Intensive Coronary Care Unit*), Instalasi Gawat Darurat (IGD), CMU (*Central Medical Unit*), dan NICU (*Neonate Intensive Care Unit*), ruang operasi, radiologi,

rawat inap, laboratorium, kebidanan dan kandungan, Unit Gawat Darurat (UGD), power house, rawat jalan, dapur dan laundry, bengkel, selasar luar beratap atau teras, Standar Harga Satuan Tertinggi dihitung dari perkalian Standar Harga Satuan Tertinggi per meter persegi Bangunan Gedung Negara klasifikasi tidak sederhana dengan koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang.

- (2) Koefisien atau faktor pengali fungsi bangunan atau ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. fungsi bangunan atau ruang sidang, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,5 (satu koma lima);
  - b. fungsi bangunan atau ruang ICU (*Intensive Care Unit*), ICCU (*Intensive Coronary Care Unit*), Instalasi Gawat Darurat (IGD), CMU (*Central Medical Unit*), dan NICU (*Neonate Intensive Care Unit*), harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,5 (satu koma lima);
  - c. fungsi bangunan atau ruang ruang operasi, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 2 (dua);
  - d. fungsi bangunan atau ruang ruang radiologi, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,25 (satu koma dua puluh lima);
  - e. fungsi bangunan atau ruang rawat inap, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,1 (satu koma satu);
  - f. fungsi bangunan atau ruang laboratorium, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,1 (satu koma satu);
  - g. fungsi bangunan atau ruang ruang kebidanan dan kandungan, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,2 (satu koma dua puluh);
  - h. fungsi bangunan atau ruang Unit Gawat Darurat (UGD), harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,1 (satu koma satu);

- i. fungsi bangunan atau ruang power house, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,25 (satu koma dua puluh lima);
- j. fungsi bangunan atau ruang ruang rawat jalan, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,1 (satu koma satu);
- k. fungsi bangunan atau ruang dapur dan laundry, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1,1 (satu koma satu);
- l. fungsi bangunan atau ruang bengkel, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 1 (satu);
- m. fungsi bangunan atau ruang selasar luar beratap atau teras, harga satuan per m<sup>2</sup> (per meter persegi) tertinggi yaitu 0,5 (nol koma lima).

#### Pasal 32

- (1) Standar Harga Satuan Tertinggi untuk Bangunan Gedung Negara dengan klasifikasi bangunan khusus sebagaimana dimaksud dalam pasal 14 ayat (1) huruf c, ditetapkan berdasarkan Rincian Anggaran Biaya (RAB) yang dihitung sesuai dengan tingkat kekhususan atau spesifikasi teknis, kebutuhan nyata, dan kewajaran harga yang berlaku.
- (2) Standar Harga Satuan Tertinggi untuk Bangunan Gedung Negara dengan klasifikasi bangunan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diajukan oleh K/L atau OPD kepada Direktur Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk ditetapkan.

#### Bagian Kelima

Biaya Pekerjaan Lain yang Menyertai atau Melengkapi  
Pembangunan Bangunan Gedung Negara

#### Pasal 33

- (1) Biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi Pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf d merupakan biaya pekerjaan yang terkait

tetapi terpisah dengan Pembangunan Bangunan Gedung Negara, untuk memenuhi ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (2) Biaya Pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi Pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. penyiapan lahan dalam kompleks yang meliputi pembentukan kualitas permukaan tanah atau lahan sesuai dengan rancangan, pembuatan tanda lahan, pembersihan lahan, dan pembongkaran;
  - b. pematangan lahan dalam kompleks yang meliputi:
    1. pembuatan jalan dan jembatan;
    2. jaringan utilitas kompleks yang meliputi:
      - a) saluran drainase;
      - b) air bersih;
      - c) listrik;
      - d) lampu penerangan luar;
      - e) limbah kotoran; dan
      - f) hidran kebakaran.
    3. lansekap atau taman;
    4. pagar fungsi khusus; dan
    5. tempat parkir;
  - c. penyusunan Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan termasuk rencana induk (*master plan*);
  - d. penyusunan studi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan;
  - e. penyelidikan tanah yang terperinci;
  - f. biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan untuk perjalanan dinas ke wilayah atau lokasi kegiatan yang sukar dijangkau oleh sarana transportasi (*remote area*);
  - g. rekomendasi khusus karena sifat bangunan, lokasi atau letak bangunan, ataupun karena luas lahan;
  - h. biaya penyedia jasa studi penyusunan program pembangunan Bangunan Gedung Negara klasifikasi bangunan khusus.

- i. biaya penyedia jasa studi penyusunan program Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang penyusunan program pembangunannya memerlukan keahlian penyedia jasa;
  - j. biaya penyedia jasa rekayasa nilai (*Value Engineering*), apabila satuan kerja menghendaki pelaksanaan rekayasa nilai (*Value Engineering*) dilakukan oleh penyedia jasa independen; dan/atau
  - k. penyusunan rencana induk (*master plan*) sebagai acuan pembangunan dalam suatu kawasan.
- (3) Biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi pembangunan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata dan harga pasar yang wajar.
- (4) Biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f meliputi biaya harian, biaya transportasi dan akomodasi kegiatan:
- a. survei lokasi;
  - b. penjelasan pekerjaan (*aanwijzing*);
  - c. pengawasan berkala;
  - d. opname lapangan;
  - e. koordinasi; dan
  - f. pemantauan dan evaluasi.
- (5) Penyusunan kebutuhan biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dapat berkonsultasi dengan K/L atau OPD Pembina Teknis.
- (6) Biaya pengelolaan kegiatan, perencanaan, dan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f diajukan sebagai biaya pekerjaan lain yang menyertai atau melengkapi Pembangunan Bangunan Gedung Negara.

Bagian Keenam  
Biaya Pembangunan untuk Perawatan

Pasal 34

- (1) Biaya pembangunan untuk perawatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 ayat (1) huruf e dihitung berdasarkan tingkat kerusakan bangunan gedung.
- (2) Tingkat kerusakan pada bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling banyak:
  - a. 30% (tiga puluh per seratus) untuk kerusakan ringan;
  - b. 45% (empat puluh per seratus) untuk kerusakan sedang; dan
  - c. 65% (enam puluh lima per seratus) untuk kerusakan berat.
- (3) Tingkat kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Direktorat Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk tingkat nasional atau OPD setempat yang bertanggung jawab terhadap pembinaan bangunan gedung untuk tingkat daerah provinsi atau daerah kabupaten atau kota.
- (4) Biaya pembangunan untuk perawatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang termasuk kategori bangunan cagar budaya, besarnya biaya perawatan dihitung sesuai dengan kebutuhan nyata.

BAB V  
PENYELENGGARA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG  
NEGARA

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 35

Penyelenggara Pembangunan Bangunan Gedung Negara terdiri atas:

- a. pengguna anggaran; dan
- b. penyedia jasa konstruksi.

Bagian Kedua  
Pengguna Anggaran

Pasal 36

- (1) Pengguna anggaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf a meliputi:
  - a. K/L;
  - b. OPD; dan
  - c. Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah.
- (2) Badan Usaha Milik Negara atau Badan Usaha Milik Daerah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c sebagai penyelenggara Pembangunan Bangunan Gedung Negara untuk keperluan dinas, yang mempunyai program dan pembiayaan tahunan dalam hal mendapatkan penyertaan modal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dalam bentuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (3) Pengguna Anggaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertanggung jawab untuk:
  - a. menyusun dokumen pendanaan pembangunan Bangunan Gedung Negara; dan
  - b. melaksanakan pembangunan, mengendalikan pembangunan, dan memanfaatkan bangunan.
- (4) Pengguna Anggaran dapat melimpahkan pelaksanaan penyelenggaraan pembangunannya kepada K/L atau OPD Pembina Teknis setempat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (5) Dalam penyelenggaraan Pembangunan Bangunan Gedung Negara, pengguna anggaran membentuk organisasi pengelola kegiatan dan tata laksana pengelola kegiatan.

Pasal 37

- (1) Organisasi dan tata laksana pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 ayat (5) terdiri atas:
  - a. Kuasa Pengguna Anggaran atau Kepala Satuan Kerja atau Pejabat Pembuat Komitmen yaitu pejabat yang ditetapkan oleh Pengguna Anggaran;
  - b. pengelola keuangan yaitu bendahara yang ditetapkan oleh Pengguna Anggaran;
  - c. pejabat verifikasi yang ditetapkan oleh Pengguna Anggaran;
  - d. pengelola administrasi yaitu staf yang ditetapkan oleh Kuasa Pengguna Anggaran atau Kepala Satuan Kerja; dan
  - e. pengelola teknis yang ditetapkan oleh Kuasa Pengguna Anggaran atau Kepala Satuan Kerja.
- (2) Pengelola kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, sampai dengan huruf d melaksanakan tugas dan fungsinya sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e berfungsi membantu Kuasa Pengguna Anggaran atau Kepala Satuan Kerja atau Pejabat Pembuat Komitmen dibidang teknis administratif pada setiap tahap Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (4) Pengelola Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) bertugas pada:
  - a. kegiatan persiapan dan tahap perencanaan teknis;
  - b. tahap pelaksanaan konstruksi; dan
  - c. kegiatan pasca konstruksi.
- (5) Tugas pengelola kegiatan pada kegiatan persiapan dan tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf a terdiri atas:
  - a. menyiapkan dan menetapkan organisasi kegiatan;
  - b. menyiapkan bahan, menetapkan waktu, dan menetapkan strategi penyelesaian kegiatan;

- c. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa manajemen konstruksi termasuk menyusun Kerangka Acuan Kerja (KAK);
  - d. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa perencanaan termasuk menyusun Kerangka Acuan Kerja (KAK);
  - e. menyusun Surat Penetapan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ), Surat Perjanjian Kerja (SPK), dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK);
  - f. mengendalikan kegiatan manajemen konstruksi dan kegiatan perencanaan; dan/atau
  - g. menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan untuk pembayaran angsuran dan berita acara lainnya yang berkaitan dengan kegiatan manajemen konstruksi dan kegiatan perencanaan.
- (6) Tugas pengelola kegiatan pada tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf b terdiri atas:
- a. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa pengawasan termasuk menyusun Kerangka Acuan Kerja (KAK);
  - b. melakukan penyiapan pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi;
  - c. menyusun Surat Penetapan Penyedia Barang dan Jasa (SPPBJ), Surat Perjanjian Kerja (SPK), dan Surat Perintah Mulai Kerja (SPMK);
  - d. mengendalikan kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi;
  - e. mengendalikan kegiatan pelaksanaan konstruksi dan penilaian atas kemajuan tahap pelaksanaan konstruksi;
  - f. menyusun berita acara persetujuan kemajuan pekerjaan untuk pembayaran angsuran dan berita acara lainnya yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi; dan

- g. menyusun berita acara serah terima dan menerima bangunan gedung yang telah selesai dari penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
- (7) Tugas pengelola kegiatan pada kegiatan pasca konstruksi sebagaimana dimaksud ayat (4) huruf c terdiri atas:
- a. menyiapkan dokumen pembangunan;
  - b. menyiapkan dokumen untuk penetapan status;
  - c. menyiapkan dokumen untuk Sertifikat Laik Fungsi;
  - d. menyiapkan dokumen pendaftaran Bangunan Gedung Negara; dan
  - e. menyerahkan Bangunan Gedung Negara yang telah selesai dari Pengelola kegiatan kepada Pengguna Anggaran, melalui Kuasa Pengguna Anggaran pimpinan tinggi madya.

### Bagian Ketiga

#### Penyedia Jasa Konstruksi

#### Pasal 38

- (1) Penyedia Jasa Konstruksi pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 huruf b terdiri atas:
- a. penyedia jasa perencanaan konstruksi;
  - b. penyedia jasa pelaksanaan konstruksi;
  - c. penyedia jasa pengawasan konstruksi; dan/atau
  - d. penyedia jasa manajemen konstruksi.
- (2) Ketentuan tentang kegiatan dan tugas penyedia jasa konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran IV yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### Bagian Keempat

#### Hubungan Kerja Pengguna Jasa dengan Penyedia Jasa

#### Pasal 39

- (1) Kuasa Pengguna Anggaran, Kepala Satuan Kerja atau Pejabat Pembuat Komitmen sebagaimana dimaksud

dalam Pasal 37 ayat (1) huruf a bertindak selaku pengguna jasa dalam pengikatan hubungan kerja Jasa Konstruksi.

- (2) Hubungan kerja sebagaimana dimaksud pada ayat (1) antara pengguna jasa dengan penyedia jasa konstruksi merupakan hubungan kerja yang mempunyai kedudukan setara dan berasaskan kemitraan yang diwujudkan dalam bentuk kontrak kerja konstruksi.
- (3) Hubungan kerja antara pengguna jasa sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dengan penyedia jasa konstruksi diatur sebagai berikut:
  - a. pengguna jasa bertanggung jawab atas pembayaran semua prestasi pekerjaan yang telah dilaksanakan oleh penyedia jasa konstruksi berdasarkan perjanjian yang telah disepakati bersama;
  - b. penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan gedung dalam jangka waktu yang ditentukan sesuai dengan rencana umur konstruksi;
  - c. dalam hal rencana umur konstruksi sebagaimana dimaksud pada huruf b lebih dari 10 (sepuluh) tahun, penyedia jasa wajib bertanggung jawab atas kegagalan bangunan dalam jangka waktu paling lama 10 (sepuluh) tahun terhitung sejak tanggal penyerahan akhir layanan jasa konstruksi;
  - d. hubungan kerja antara pengguna jasa dengan penyedia jasa konstruksi untuk pembangunan baru, perluasan dan/atau lanjutan pembangunan Bangunan Gedung Negara dilakukan secara kontraktual dengan jenis kontrak lump sum (*Lumpsum Fixed Price Contract*);
  - e. dalam pelaksanaan kontrak lump sum (*Lumpsum Fixed Price Contract*), daftar volume dan harga (*bills of quantity*) tidak dapat dijadikan dasar perhitungan untuk melakukan pembayaran; dan
  - f. tahap pembayaran kontrak lump sum (*Lumpsum Fixed Price Contract*) dilakukan berdasarkan prestasi

fisik pekerjaan yang kriterianya ditetapkan dalam kontrak yang bersangkutan.

- (4) Pelaksanaan kontrak lump sum (*Lumpsum Fixed Price Contract*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

## BAB VI TAHAPAN PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

### Bagian Kesatu Umum

#### Pasal 40

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung Negara meliputi tahapan:
  - a. perencanaan teknis;
  - b. pelaksanaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan teknis.
- (2) Tahapan Pembangunan Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diawali dengan kegiatan persiapan dan diikuti dengan kegiatan pasca konstruksi.
- (3) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas penyusunan:
  - a. rencana kebutuhan pembangunan;
  - b. rencana pendanaan; dan
  - c. rencana penyediaan dana.
- (4) Kegiatan pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) terdiri atas:
  - a. persiapan untuk mendapatkan status barang milik negara dari pengelola barang;
  - b. mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi; dan
  - c. pendaftaran sebagai Bangunan Gedung Negara.

Bagian Kedua  
Kegiatan Persiapan

Pasal 41

- (1) Rencana kebutuhan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) huruf a harus mendapatkan persetujuan.
- (2) Persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didapat dari:
  - a. Menteri Keuangan untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara;
  - b. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah; atau
  - c. Gubernur untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten atau Kota dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.

Pasal 42

- (1) Rencana pendanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) huruf b harus mendapatkan rekomendasi.
- (2) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh:
  - a. Menteri untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara;
  - b. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan dalam negeri untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya

- bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah; atau
- c. Gubernur untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten atau Kota dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.
- (3) Rencana pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terlebih dahulu harus diprogramkan dan ditetapkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Kementerian dan Lembaga atau Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah.
- (4) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa kebutuhan biaya pembangunan yang memuat:
- a. klasifikasi bangunan gedung;
  - b. luas bangunan;
  - c. jumlah lantai;
  - d. rincian komponen biaya pembangunan; dan/atau
  - e. tahapan pelaksanaan pembangunan meliputi:
    1. waktu pembangunan;
    2. penahapan biaya; dan
    3. penahapan pembangunan.
- (5) Rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) digunakan sebagai acuan tertinggi dalam penyusunan anggaran kegiatan dan pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara yang dituangkan dalam Daftar Isian Pelaksana Anggaran (DIPA) atau Dokumen Pelaksanaan Anggaran (DPA).
- (6) Pemberian rekomendasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dilimpahkan wewenanganya kepada:
- a. Direktur Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang dilakukan oleh K/L untuk Bangunan Gedung Negara yang berada di wilayah Provinsi DKI Jakarta dan gedung perwakilan Republik Indonesia di luar negeri; dan
  - b. Kepala Dinas Daerah Provinsi yang bertanggung jawab atas pembinaan Pembangunan Bangunan

Gedung Negara untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang dilakukan oleh K/L untuk Bangunan Gedung Negara yang berada di luar wilayah Provinsi DKI Jakarta.

#### Pasal 43

- (1) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) huruf c dilakukan oleh K/L atau OPD Pengguna Anggaran.
- (2) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa:
  - a. rencana kerja dan anggaran K/L untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara; atau
  - b. rencana kerja dan anggaran OPD untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah.

#### Pasal 44

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang tidak dapat diselesaikan dalam 1 (satu) tahun anggaran karena kondisi tertentu, dilakukan dengan proyek tahun jamak (*multiyears project*).
- (2) Kondisi tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disebabkan karena:
  - a. kompleksitas atau spesifikasi;
  - b. besaran kegiatan; dan/atau
  - c. ketersediaan anggaran.
- (3) Rencana penyediaan dana untuk proyek tahun jamak sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun setiap tahunnya sesuai dengan lingkup pekerjaan yang dapat diselesaikan pada tahun yang bersangkutan.
- (4) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan melalui pentahapan Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan berpedoman pada ketentuan sebagai berikut:

- a. penyusunan seluruh dokumen perencanaan teknis selesai di tahun pertama;
  - b. pelaksanaan fondasi dan struktur bangunan keseluruhan diselesaikan pada tahun anggaran yang sama; dan/atau
  - c. pelaksanaan sisa pekerjaan diselesaikan pada tahun anggaran selanjutnya.
- (5) Rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (3) harus dikonsultasikan dengan instansi teknis.
- (6) Dalam hal pelaksanaan proyek tahun jamak tidak dapat dilakukan dengan pentahapan sebagaimana dimaksud pada ayat (4), untuk efektifitas dan efisiensi harus dilaksanakan dengan kontrak tahun jamak.
- (7) Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang akan dilaksanakan dengan kontrak tahun jamak sebagaimana dimaksud pada ayat (6) harus mendapat persetujuan dari:
- a. Menteri Keuangan untuk bangunan gedung dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara; atau
  - b. Kepala Daerah bersama DPRD untuk bangunan gedung dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.
- (8) Sebelum mendapat persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (7), Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan kontrak tahun jamak harus memperoleh pendapat teknis proyek tahun jamak dari:
- a. Menteri untuk bangunan gedung dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara; atau
  - b. Kepala OPD atau instansi teknis yang bertanggung jawab dalam pembinaan Bangunan Gedung Negara untuk bangunan gedung dengan sumber

pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.

- (9) Dalam hal Pembangunan Bangunan Gedung Negara dilaksanakan oleh Kementerian Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat, pendapat teknis proyek tahun jamak sebagaimana dimaksud pada ayat (8) huruf a diberikan oleh Direktur Jenderal Cipta Karya.

#### Pasal 45

- (1) Kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (3) menghasilkan dokumen pendanaan.
- (2) Setelah dokumen pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diterbitkan, pengguna anggaran melalui Kepala Satuan Kerja melakukan:
  - a. pembentukan organisasi pengelola kegiatan;
  - b. koordinasi dengan unit layanan pengadaan barang dan jasa atau kelompok kerja unit layanan pengadaan barang dan jasa atau pejabat pengadaan;
  - c. pengadaan penyedia jasa manajemen konstruksi untuk kegiatan yang memerlukan kegiatan manajemen konstruksi;
  - d. menyusun program pelaksanaan pembangunan secara menyeluruh; dan
  - e. melakukan persiapan pengadaan penyedia jasa perencanaan konstruksi.
- (3) Dalam hal Pembangunan Bangunan Gedung Negara menggunakan penyedia jasa manajemen konstruksi, kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d dan huruf e dibantu oleh manajemen konstruksi.

#### Pasal 46

Penyusunan rencana kebutuhan, rencana pendanaan, dan rencana penyediaan dana Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga  
Perencanaan Teknis

Pasal 47

- (1) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. perencanaan baru;
  - b. perencanaan dengan desain berulang; atau
  - c. perencanaan dengan desain purwarupa (*prototype*).
- (2) Perencanaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan penyusunan rencana teknis yang meliputi:
  - a. konsepsi perancangan;
  - b. pra rancangan;
  - c. pengembangan rancangan; dan
  - d. rancangan detail.
- (3) Penyusunan rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi berdasarkan:
  - a. Kerangka Acuan Kerja (KAK) pekerjaan perencanaan teknis;
  - b. surat perjanjian pekerjaan perencanaan teknis dan lampiran beserta perubahannya;
  - c. Standar Manajemen Mutu (SMM); dan
  - d. Standar Mutu Kesehatan dan Keselamatan Kerja (SMK3).
- (4) Pembangunan Bangunan Gedung Negara untuk bangunan bertingkat diatas 4 (empat) lantai, bangunan dengan luas total di atas 5000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi), klasifikasi bangunan khusus, bangunan yang melibatkan lebih dari satu penyedia jasa perencanaan maupun pelaksana konstruksi dan/atau yang dilaksanakan lebih dari satu tahun anggaran (*multiyears project*) harus dilakukan pengawasan pada perencanaan teknis oleh manajemen konstruksi.
- (5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) menghasilkan laporan reviu desain.
- (6) Dalam hal keadaan darurat bencana, penyusunan rencana teknis untuk bangunan gedung dengan

klasifikasi sederhana dapat dilakukan oleh K/L atau OPD Teknis.

#### Pasal 48

- (1) Konsepsi perancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf a digunakan untuk:
  - a. membantu pengguna jasa dalam memperoleh gambaran atas konsepsi rancangan; dan
  - b. mendapatkan gambaran pertimbangan bagi penyedia jasa dalam melakukan perancangan.
- (2) Konsepsi perancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit meliputi:
  - a. data dan informasi;
  - b. analisis;
  - c. dasar pemikiran dan pertimbangan perancangan;
  - d. program ruang;
  - e. organisasi hubungan ruang;
  - f. skematik rencana teknis; dan
  - g. sketsa gagasan.

#### Pasal 49

- (1) Pra rancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf b digunakan untuk:
  - a. mendapatkan pola dan gubahan bentuk rancangan yang tepat, waktu pembangunan yang paling singkat, serta biaya yang paling ekonomis;
  - b. memperoleh kesesuaian pengertian yang lebih tepat atas konsepsi perancangan serta pengaruhnya terhadap kelayakan lingkungan; dan
  - c. menunjukkan keselarasan dan keterpaduan konsepsi perancangan terhadap ketentuan Rencana Tata Ruang untuk perizinan.
- (2) Pra rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan konsepsi perancangan yang telah disetujui dan berdasarkan hasil lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*), paling sedikit meliputi:
  - a. pola, gubahan, dan bentuk arsitektur yang diwujudkan dalam gambar pra rancangan yaitu:
    1. rencana massa bangunan gedung;

2. rencana tapak;
  3. denah;
  4. tampak bangunan gedung;
  5. potongan bangunan gedung; dan
  6. visualisasi desain tiga dimensi.
  - b. nilai fungsional dalam bentuk diagram; dan
  - c. aspek kualitatif serta aspek kuantitatif, baik dalam bentuk laporan tertulis dan gambar seperti:
    1. perkiraan luas lantai;
    2. informasi penggunaan bahan;
    3. sistem konstruksi;
    4. biaya dan waktu pelaksanaan pembangunan; dan
    5. penerapan prinsip Bangunan Gedung Hijau.
- (3) Lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diwajibkan untuk kegiatan pembangunan dengan luas bangunan diatas 12.000 m<sup>2</sup> (dua belas ribu meter persegi) atau diatas 8 (delapan) lantai.
- (4) Lokakarya rekayasa nilai (*value engineering*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan selama 40 (empat puluh) jam.

#### Pasal 50

- (1) Pengembangan rancangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf c digunakan untuk:
- a. kepastian dan kejelasan ukuran serta wujud karakter bangunan secara menyeluruh, pasti, dan terpadu;
  - b. mematangkan konsepsi rancangan secara keseluruhan, terutama ditinjau dari keselarasan sistem yang terkandung di dalamnya baik dari segi kelayakan dan fungsi, estetika, waktu dan ekonomi bangunan serta Bangunan Gedung Hijau; dan
  - c. penyusunan rancangan detail.
- (2) Pengembangan rancangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan pra rancangan yang telah disetujui, paling sedikit meliputi:

- a. pengembangan arsitektur bangunan gedung berupa gambar rencana arsitektur, beserta uraian konsep dan visualisasi desain dua dimensi dan desain tiga dimensi;
- b. sistem struktur, beserta uraian konsep dan perhitungannya;
- c. sistem mekanikal, elektrik termasuk Informasi dan Teknologi (IT), sistem pemipaan (plumbing), tata lingkungan beserta uraian konsep dan perhitungannya;
- d. penggunaan bahan bangunan secara garis besar dengan mempertimbangkan nilai manfaat, ketersediaan bahan, konstruksi, nilai ekonomi, dan rantai pasok; dan
- e. perkiraan biaya konstruksi berdasarkan sistem bangunan yang disajikan dalam bentuk gambar, diagram sistem, dan laporan tertulis.

#### Pasal 51

- (1) Rancangan detail sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (2) huruf d digunakan untuk penyusunan dokumen teknis pada dokumen lelang konstruksi fisik.
- (2) Rancangan detail sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disusun berdasarkan pengembangan rancangan yang telah disetujui paling sedikit meliputi:
  - a. gambar detail arsitektur, detail struktur, detail utilitas dan lansekap;
  - b. Rencana Kerja dan Syarat (RKS) yang meliputi:
    1. persyaratan umum;
    2. persyaratan administratif; dan
    3. persyaratan teknis termasuk spesifikasi teknis.
  - c. rincian volume pelaksanaan pekerjaan, Rencana Anggaran Biaya (RAB) pekerjaan konstruksi (*Engineering Estimate*); dan
  - d. laporan perencanaan yang meliputi:
    1. laporan arsitektur;
    2. laporan perhitungan struktur termasuk laporan penyelidikan tanah (*soil test*);

3. laporan perhitungan mekanikal, elektrik, dan sistem pemipaan (*plumbing*);
  4. laporan perhitungan Informasi dan Teknologi;
  5. laporan tata lingkungan; dan
  6. laporan perhitungan Bangunan Gedung Hijau.
- (3) Dokumen teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi gambar detail, Rencana Kerja dan Syarat (RKS), dan rincian volume pelaksanaan pekerjaan.

#### Pasal 52

Tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) menghasilkan dokumen perencanaan meliputi:

- a. laporan konsepsi perancangan;
- b. dokumen pra rancangan;
- c. dokumen pengembangan rancangan;
- d. dokumen rancangan detail;
- e. laporan kegiatan lokakarya rekayasa nilai atau *value engineering* (VE) untuk kegiatan yang diwajibkan;
- f. review desain untuk kegiatan yang memerlukan penyedia jasa manajemen konstruksi;
- g. kontrak kerja perencana konstruksi; dan
- h. kontrak kerja manajemen konstruksi untuk kegiatan yang memerlukan penyedia jasa manajemen konstruksi.

#### Bagian Keempat

#### Pelaksanaan Konstruksi

#### Pasal 53

- (1) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf b merupakan tahap perwujudan dokumen perencanaan menjadi bangunan gedung yang siap dimanfaatkan.
- (2) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa kegiatan:
  - a. pembangunan baru;
  - b. perluasan;
  - c. lanjutan pembangunan bangunan gedung yang belum selesai; dan/atau

- d. pembangunan dalam rangka perawatan (rehabilitasi, renovasi, dan restorasi) termasuk perbaikan sebagian atau seluruh bangunan gedung.
- (3) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*Provisional Hand Over*) pekerjaan; dan
  - b. pelaksanaan pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*Final Hand Over*) pekerjaan.
- (4) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
- (5) Penyedia jasa perencanaan konstruksi dan penyedia jasa manajemen konstruksi untuk kegiatan yang memerlukan manajemen konstruksi dapat membantu unit layanan pengadaan barang dan jasa atau kelompok kerja unit layanan pengadaan barang dan jasa atau pejabat pengadaan dalam proses pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik.
- (6) Kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) menghasilkan laporan pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik.
- (7) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mendapatkan pengawasan teknis oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau penyedia jasa manajemen konstruksi, dan pengawasan berkala oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi.
- (8) penyedia jasa pengawasan konstruksi atau penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) membuat laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, dan laporan akhir pengawasan teknis.
- (9) penyedia jasa perencanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) membuat laporan akhir pekerjaan perencanaan.
- (10) Laporan akhir pekerjaan perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (9) terdiri atas:
  - a. dokumen perencanaan teknis;

- b. laporan pengadaan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi fisik;
  - c. laporan penyelenggaraan paket lokakarya rekayasa nilai (*Value Engineering*), dalam hal terdapat kegiatan rekayasa nilai (*Value Engineering*);
  - d. surat penjaminan atas kegagalan bangunan dari penyedia jasa perencanaan konstruksi; dan
  - e. laporan akhir pengawasan berkala termasuk perubahan perancangan.
- (11) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) dilakukan oleh penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berdasarkan:
- a. Surat perjanjian pelaksanaan pekerjaan konstruksi atau pemborongan dan lampiran beserta perubahannya; dan
  - b. Standar Mutu Keselamatan dan Kesehatan Kerja (SMK3) dan Standar Manajemen Mutu (SMM).
- (12) Pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (7) membuat dokumen pelaksanaan konstruksi meliputi:
- a. semua berkas perizinan yang diperoleh pada saat pelaksanaan konstruksi fisik, termasuk Izin Mendirikan Bangunan (IMB);
  - b. gambar-gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (*as built drawings*);
  - c. kontrak kerja pelaksanaan konstruksi fisik, pekerjaan pengawasan atau manajemen konstruksi beserta segala perubahan atau addendumnya;
  - d. laporan pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas laporan harian, laporan mingguan, laporan bulanan, laporan akhir pengawasan teknis termasuk laporan uji mutu dan laporan akhir pekerjaan perencanaan sesuai dengan ayat (10);
  - e. berita acara pelaksanaan konstruksi yang terdiri atas perubahan pekerjaan, pekerjaan tambah atau kurang, serah terima pertama (*Provisional Hand Over*) dan serah terima akhir (*Final Hand Over*) dilampiri dengan berita acara pelaksanaan pemeliharaan pekerjaan konstruksi, pemeriksaan

- pekerjaan, dan berita acara lain yang berkaitan dengan pelaksanaan konstruksi fisik;
- f. kontrak kerja perencanaan konstruksi;
  - g. hasil pemeriksaan kelaikan fungsi (*commisioning test*);
  - h. foto dokumentasi yang diambil pada setiap tahapan kemajuan pelaksanaan konstruksi fisik;
  - i. dokumen Kesehatan dan Keselamatan Kerja (K3) atau Standar Mutu Kesehatan dan Keselamatan Kerja (SMK3);
  - j. manual operasi dan pemeliharaan bangunan gedung, termasuk pengoperasian dan pemeliharaan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrik, dan sistem pemipaan (*plumbing*);
  - k. garansi atau surat jaminan peralatan dan perlengkapan mekanikal, elektrik, dan sistem pemipaan (*plumbing*);
  - l. sertifikat Bangunan Gedung Hijau, dalam hal ditetapkan sebagai Bangunan Gedung Hijau; dan
  - m. surat penjaminan atas kegagalan bangunan dari penyedia jasa pelaksanaan konstruksi dan penyedia jasa pengawasan teknis.

#### Pasal 54

- (1) Pelaksanaan pemeliharaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 ayat (3) huruf b merupakan kegiatan menjaga keandalan konstruksi bangunan gedung melalui pemeriksaaan hasil pelaksanaan konstruksi fisik setelah serah terima pertama (*Provisional Hand Over*).
- (2) Dalam pemeliharaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyedia jasa pelaksanaan konstruksi berkewajiban memperbaiki segala cacat atau kerusakan yang terjadi selama masa konstruksi.
- (3) Apabila tidak ditentukan lain dalam kontrak kerja pelaksanaan konstruksi Bangunan Gedung Negara, masa pemeliharaan pekerjaan konstruksi paling sedikit 6 (enam) bulan terhitung sejak serah terima pertama (*provisional hand over*) pekerjaan konstruksi.

- (4) Masa pemeliharaan pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diakhiri dengan serah terima akhir (*final hand over*) pekerjaan konstruksi yang dilampiri dengan berita acara pelaksanaan pemeliharaan pekerjaan konstruksi.

Bagian Kelima  
Pengawasan Teknis

Pasal 55

- (1) Pengawasan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (1) huruf c dilakukan oleh:
  - a. penyedia jasa manajemen konstruksi; atau
  - b. penyedia jasa pengawasan konstruksi.
- (2) Pengawasan teknis yang dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan pada Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan kriteria:
  - a. klasifikasi tidak sederhana dengan ketentuan jumlah lantai di atas 4 (empat) lantai dan dengan luas bangunan minimal 5.000 m<sup>2</sup> (lima ribu meter persegi) untuk pembangunan baru, perluasan dan/atau lanjutan pembangunan bangunan gedung;
  - b. perawatan Bangunan Gedung Negara kecuali Rumah Negara untuk tingkat kerusakan berat dan perawatan terkait keselamatan bangunan;
  - c. Bangunan Gedung Negara klasifikasi bangunan khusus;
  - d. melibatkan lebih dari satu penyedia jasa, baik perencanaan maupun pelaksana konstruksi; dan/atau
  - e. pelaksanaannya lebih dari satu tahun anggaran dengan menggunakan kontrak tahun jamak.
- (3) Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan kriteria selain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau dapat dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi dengan rekomendasi dari instansi teknis.

- (4) Kegiatan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pengendalian waktu;
  - b. pengendalian biaya;
  - c. pengendalian pencapaian sasaran fisik (kuantitas dan kualitas); dan
  - d. tertib administrasi Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (5) Pengawasan teknis yang dilakukan oleh penyedia jasa manajemen konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
  - a. pengawasan pada tahap perencanaan;
  - b. pengawasan persiapan konstruksi;
  - c. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*Provisional Hand Over*) pekerjaan konstruksi; dan
  - d. pengawasan tahap pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*Final Hand Over*) pekerjaan konstruksi.
- (6) Pengawasan teknis yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
  - a. pengawasan persiapan konstruksi;
  - b. pengawasan tahap pelaksanaan konstruksi sampai dengan serah terima pertama (*Provisional Hand Over*) pekerjaan konstruksi; dan
  - c. pengawasan tahap pemeliharaan pekerjaan konstruksi sampai dengan serah terima akhir (*Final Hand Over*) pekerjaan konstruksi.
- (7) Penyedia jasa pengawas konstruksi atau manajemen konstruksi memiliki tanggung jawab memberikan rekomendasi kelaikan fungsi bangunan gedung yang diawasi sesuai dengan dokumen Izin Mendirikan Bangunan (IMB) kepada Pengguna Anggaran.

Bagian Keenam  
Pasca Konstruksi

Pasal 56

- (1) Tahapan pembangunan diikuti dengan kegiatan pasca konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (4).
- (2) Barang milik negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 42 ayat (4) huruf a merupakan semua barang yang dibeli atau diperoleh atas beban Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara atau berasal dari perolehan lainnya yang sah.
- (3) Penetapan status Bangunan Gedung Negara sebagai barang milik negara dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan tentang barang milik negara atau daerah.

Pasal 57

- (1) Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (4) huruf b diterbitkan oleh pemerintah daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus diterbitkan oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung baik secara administratif maupun teknis sebelum pemanfaatannya.
- (2) Penerbitan sertifikat laik fungsi dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 58

- (1) Pendaftaran sebagai Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 40 ayat (4) butir c termasuk Rumah Negara bertujuan:
  - a. terwujudnya tertib pengelolaan Bangunan Gedung Negara;
  - b. mengetahui status kepemilikan dan penggunaan Bangunan Gedung Negara;
  - c. mengetahui secara tepat dan rinci jumlah aset negara yang berupa Bangunan Gedung Negara;

- d. menyusun program kebutuhan pembangunan, pemeliharaan, dan perawatan Bangunan Gedung Negara;
  - e. menyusun perhitungan kebutuhan biaya pemeliharaan dan perawatan; dan
  - f. mengetahui besarnya pemasukan keuangan kepada negara dari hasil sewa, penjualan, dan penghapusan Bangunan Gedung Negara khususnya Rumah Negara.
- (2) Pendaftaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh K/L atau OPD Pengguna Anggaran dengan melaporkan Bangunan Gedung Negara yang telah selesai dibangun kepada:
- a. Menteri melalui Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk Bangunan Gedung Negara dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara, yang dilaksanakan di tingkat pusat, termasuk perwakilan Republik Indonesia di luar negeri; atau
  - b. Gubernur atau bupati atau wali kota melalui OPD atau instansi teknis yang bertanggung jawab dalam pembinaan Bangunan Gedung Negara, untuk Bangunan Gedung Negara dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.
- (3) Pendaftaran sebagai Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) menghasilkan dokumen pendaftaran berupa Surat Keterangan Bukti Pendaftaran Bangunan Gedung Negara dengan diberikan Huruf Daftar Nomor (HDNo).
- (4) Huruf Daftar Nomor (HDNo) Bangunan Gedung Negara diterbitkan oleh Kementerian.
- (5) Huruf Daftar Nomor (HDNo) terdiri atas Huruf Daftar Nomor (HDNo) Bangunan Gedung Negara dan Huruf Daftar Nomor (HDNo) Rumah Negara.

- (6) Gubernur atau bupati atau wali kota melaporkan Bangunan Gedung Negara yang ada di wilayahnya kepada Menteri melalui Direktorat Jenderal Cipta Karya.

BAB VII  
PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN TERTENTU  
BANGUNAN GEDUNG NEGARA

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 59

Penyelenggaraan pembangunan tertentu Bangunan Gedung Negara terdiri atas:

- a. pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan desain berulang;
- b. pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan desain purwarupa (*prototype*);
- c. pembangunan Bangunan Gedung Negara terintegrasi; dan
- d. pemeliharaan dan/atau perawatan Bangunan Gedung Negara.

Bagian Kedua  
Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan Desain  
Berulang

Pasal 60

- (1) Pelaksanaan pembangunan dengan desain berulang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf a merupakan penggunaan secara berulang terhadap produk desain yang sudah ada yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan yang sama, dan telah ditetapkan sebelumnya dalam Kerangka Acuan Kerja (KAK).
- (2) Pelaksanaan pembangunan dengan desain berulang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
  - a. desain berulang total; dan
  - b. desain berulang parsial.

- (3) Desain berulang total sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan penggunaan secara berulang terhadap seluruh produk desain yang sudah ada yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan yang sama untuk pekerjaan lain pada tapak yang sama atau pada lokasi lain.
- (4) Desain berulang parsial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan penggunaan secara berulang terhadap sebagian produk desain yang sudah ada yang dibuat oleh penyedia jasa perencanaan yang sama untuk pekerjaan lain pada tapak yang sama atau pada lokasi lain.
- (5) Biaya perencanaan untuk desain bangunan yang berulang diperhitungkan terhadap komponen biaya perencanaan sebagai berikut:
  - a. pengulangan pertama sebesar 75% (tujuh puluh lima per seratus);
  - b. pengulangan kedua sebesar 65% (enam puluh lima per seratus); dan
  - c. pengulangan ketiga dan pengulangan seterusnya masing-masing sebesar 50% (lima puluh per seratus).
- (6) Untuk pekerjaan desain berulang, penyedia jasa perencanaan konstruksi dapat ditunjuk langsung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

### Bagian Ketiga

#### Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan Desain Purwarupa (*Prototype*)

#### Pasal 61

- (1) Penggunaan desain purwarupa (*prototype*) pada pelaksanaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf b ditetapkan oleh:
  - a. Direktur Jenderal Cipta Karya, untuk bangunan gedung dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara

- dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara;
- b. gubernur, untuk bangunan gedung dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Provinsi dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah; atau
  - c. bupati atau wali kota, untuk bangunan gedung dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah Kabupaten atau Kota dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.
- (2) Bangunan Gedung Negara dengan desain purwarupa (*prototype*) sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
- a. Rumah Negara yang berbentuk rumah tinggal tunggal atau rumah susun;
  - b. gedung kantor sederhana dan tidak sederhana;
  - c. gedung Sekolah Dasar, Sekolah Menengah Pertama, Sekolah Menengah Atas, atau Sekolah Menengah Kejuruan atau yang sederajat; dan
  - d. gedung fasilitas kesehatan.
- (3) Perencanaan teknis desain purwarupa (*prototype*) sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan penyesuaian apabila tidak sesuai dengan:
- a. keadaan lokasi;
  - b. bahan bangunan; dan
  - c. pelaksanaan di lapangan.
- (4) Penyesuaian perencanaan teknis desain purwarupa (*prototype*) sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dilakukan oleh:
- a. penyedia jasa perencanaan konstruksi;
  - b. Direktorat Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya; atau
  - c. OPD yang bertanggung jawab terhadap pembinaan bangunan gedung.
- (5) Penyedia jasa perencanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a diberikan biaya penyesuaian perencanaan teknis desain purwarupa

- (*prototype*) paling banyak sebesar 50% (lima puluh per seratus) dari biaya perencanaan.
- (6) Direktorat Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya atau OPD yang bertanggung jawab terhadap pembinaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b dan huruf c diberikan biaya penyesuaian perencanaan teknis desain purwarupa (*prototype*) paling banyak sebesar 60% (enam puluh per seratus) dari biaya perencanaan penyesuaian desain purwarupa (*prototype*) oleh penyedia jasa perencanaan konstruksi.
  - (7) perencanaan teknis desain purwarupa (*prototype*) atau penyesuaiannya ditetapkan sebagai dokumen pelelangan desain purwarupa (*prototype*) oleh Direktorat Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya atau OPD yang bertanggung jawab terhadap pembinaan bangunan gedung.
  - (8) Dokumen pelelangan desain purwarupa (*prototype*) sebagaimana dimaksud pada ayat (7) digunakan sebagai dasar pelaksanaan pembangunan dengan desain purwarupa (*prototype*).
  - (9) Dalam hal Pembangunan Bangunan Gedung Negara menggunakan desain purwarupa (*prototype*) secara berulang tanpa penyesuaian, tidak diberikan tambahan biaya perencanaan.

#### Bagian Keempat

#### Pembangunan Bangunan Gedung Negara Terintegrasi

##### Pasal 62

- (1) Pembangunan Bangunan Gedung Negara terintegrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf c merupakan gabungan pekerjaan konstruksi dan jasa konsultansi konstruksi.
- (2) Pembangunan Bangunan Gedung Negara terintegrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Kelima  
Pemeliharaan dan/atau Perawatan Bangunan Gedung Negara

Pasal 63

- (1) Pemeliharaan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf d merupakan usaha mempertahankan kondisi bangunan dan upaya untuk menghindari kerusakan komponen atau elemen bangunan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Perawatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 59 huruf d merupakan usaha memperbaiki kerusakan yang terjadi agar bangunan dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya.
- (3) Pemeliharaan dan/atau perawatan Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan (2) dilaksanakan dengan mempertimbangkan:
  - a. umur bangunan;
  - b. penyusutan; dan/atau
  - c. kerusakan bangunan.

Pasal 64

- (1) Umur bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3) huruf a merupakan jangka waktu bangunan gedung masih tetap memenuhi fungsi dan keandalan bangunan, sesuai dengan persyaratan yang telah ditetapkan.
- (2) Umur Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) selama 50 (lima puluh) tahun.
- (3) Penyusutan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3) huruf b merupakan nilai penurunan atau depresiasi bangunan gedung yang dihitung secara sama besar setiap tahunnya selama jangka waktu umur bangunan.
- (4) Penyusutan Bangunan Gedung Negara ditetapkan sebesar:
  - a. 2% (dua per seratus) per tahun untuk bangunan permanen;
  - b. 4% (empat per seratus) per tahun untuk bangunan semi permanen; atau

- c. 10% (sepuluh per seratus) per tahun untuk bangunan konstruksi darurat, dengan nilai sisa (*salvage value*) paling sedikit sebesar 20% (dua puluh per seratus).

#### Pasal 65

- (1) Kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (3) huruf c merupakan kondisi tidak berfungsinya bangunan atau komponen bangunan yang disebabkan oleh:
  - a. penyusutan atau berakhirnya umur bangunan;
  - b. kelalaian manusia; atau
  - c. bencana alam.
- (2) Kerusakan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digolongkan atas tiga tingkat kerusakan, yaitu:
  - a. kerusakan ringan;
  - b. kerusakan sedang; dan
  - c. kerusakan berat.
- (3) Kerusakan ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a merupakan kerusakan terutama pada komponen nonstruktural, seperti penutup atap, langit-langit, penutup lantai, dan dinding pengisi.
- (4) Kerusakan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b merupakan kerusakan pada sebagian komponen non-struktural, dan/atau komponen struktural, seperti struktur atap dan lantai.
- (5) Kerusakan berat sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c merupakan kerusakan pada sebagian besar komponen bangunan, baik struktural maupun non-struktural yang apabila setelah diperbaiki masih dapat berfungsi dengan baik sebagaimana mestinya.
- (6) Penentuan tingkat kerusakan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Direktorat Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk tingkat nasional atau OPD setempat yang bertanggung jawab terhadap pembinaan bangunan gedung untuk tingkat daerah provinsi dan kabupaten atau kota.

- (7) Ketentuan mengenai tingkat kerusakan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mengikuti ketentuan peraturan perundang-undangan.

#### Pasal 66

- (1) Besarnya biaya pemeliharaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (1) tergantung pada fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dan dihitung berdasarkan per m<sup>2</sup> (meter persegi) bangunan gedung.
- (2) Biaya pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling banyak 2% (dua per seratus) dari harga standar per m<sup>2</sup> (meter persegi) tertinggi tahun berjalan.

#### Pasal 67

- (1) Perawatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 63 ayat (2) digolongkan sesuai dengan tingkat kerusakan pada bangunan yaitu:
  - a. perawatan untuk tingkat kerusakan ringan;
  - b. perawatan untuk tingkat kerusakan sedang; dan
  - c. perawatan untuk 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 (3) dikonsultasikan terlebih dahulu kepada Direktorat Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya untuk tingkat nasional atau OPD setempat yang bertanggung jawab terhadap pembinaan bangunan gedung untuk tingkat daerah provinsi atau daerah kabupaten atau kota.

BAB VIII  
PENGELOLAAN TEKNIS PEMBANGUNAN  
BANGUNAN GEDUNG NEGARA

Pasal 68

- (1) Setiap pembangunan bangunan gedung negara yang dilaksanakan oleh K/L atau OPD harus mendapat bantuan teknis dalam bentuk pengelolaan teknis.
- (2) Pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan oleh Menteri berupa Pengelola Teknis yang bersertifikat.
- (3) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dalam hal:
  - a. Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang dibiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara dilaksanakan Pimpinan Instansi atau Kepala Satuan Kerja K/L di tingkat pusat dengan lokasi pembangunan di wilayah DKI Jakarta, dan perwakilan Republik Indonesia di luar negeri;
  - b. Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang dibiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara dilaksanakan Pimpinan Instansi atau Kepala Satuan Kerja K/L di tingkat pusat dengan lokasi pembangunan di luar wilayah DKI Jakarta;
  - c. Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang dibiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara dilaksanakan Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) K/L di daerah dengan lokasi pembangunan di luar wilayah DKI Jakarta; atau
  - d. Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang dibiayai Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.

- (4) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a dilakukan dengan cara:
  - a. pimpinan Instansi atau Kepala Satuan Kerja K/L mengajukan permintaan bantuan tenaga Pengelola Teknis secara tertulis kepada Direktur Bina Penataan Bangunan; dan
  - b. Direktur Bina Penataan Bangunan menugaskan pengelola teknis dalam kewenangannya sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasinya.
- (5) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b dilakukan dengan cara:
  - a. pimpinan Instansi atau Kepala Satuan Kerja K/L mengajukan permintaan bantuan tenaga Pengelola Teknis secara tertulis kepada Direktur Bina Penataan Bangunan dan Kepala OPD pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada pemerintah daerah provinsi; dan
  - b. Direktur Bina Penataan Bangunan dan Kepala OPD pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada pemerintah daerah provinsi menugaskan pengelola teknis dalam kewenangannya sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasinya;
- (6) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf c dilakukan dengan cara:
  - a. Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) K/L mengajukan permintaan bantuan tenaga Pengelola Teknis secara tertulis kepada Kepala OPD pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada pemerintah daerah provinsi; dan
  - b. Kepala OPD pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada pemerintah daerah provinsi menugaskan Pengelola Teknis dalam kewenangannya sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi.
- (7) Prosedur pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf d dilakukan dengan cara:
  - a. Kepala OPD yang melaksanakan pembangunan Bangunan Gedung Negara mengajukan permintaan bantuan tenaga Pengelola Teknis secara tertulis

kepada Kepala OPD yang bertanggung jawab dalam pembinaan gedung negara; dan

- b. Kepala OPD yang bertanggungjawab dalam pembinaan gedung negara menugaskan Pengelola Teknis dalam kewenangannya sesuai dengan klasifikasi dan kualifikasi.

#### Pasal 69

- (1) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 68 ayat (2) merupakan pegawai negeri sipil di Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat atau pegawai negeri sipil di OPD pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada pemerintah daerah provinsi.
- (2) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai pendidikan di bidang:
  - a. teknik arsitektur;
  - b. teknik sipil;
  - c. teknik mekanikal atau mesin;
  - d. teknik elektrikal atau elektro;
  - e. teknik lingkungan;
  - f. planologi;
  - g. manajemen konstruksi; atau
  - h. manajemen proyek.
- (3) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempunyai Sertifikat Pengelola Teknis.
- (4) Sertifikat Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) diterbitkan oleh Badan Pembinaan Sumber Daya Manusia (BPSDM) Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat.

#### Pasal 70

- (1) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 69 ayat (1) bertugas membantu kuasa pengguna anggaran K/L atau OPD dalam bidang teknis administratif pada setiap tahapan pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Bantuan teknis administratif setelah kegiatan persiapan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 berupa pemberian informasi atau masukan meliputi:
  - a. kelengkapan dokumen pendanaan kegiatan;

- b. jadwal pelaksanaan kegiatan penyelenggaraan pembangunan Bangunan Gedung Negara;
  - c. paket pekerjaan perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi berdasarkan dokumen Daftar Isian Pelaksanaan Anggaran (DIPA) atau Rencana Kerja dan Anggaran K/L yang diterbitkan;
  - d. Kerangka Acuan Kerja (KAK), spesifikasi teknis, Harga Perkiraan Sendiri (HPS), syarat khusus kontrak dan sistem pengadaan jasa atas pekerjaan perencanaan teknis dan pengawasan konstruksi atau manajemen konstruksi untuk diserahkan kepada Unit Layanan Pengadaan (ULP); dan/atau
  - e. perizinan yang diperlukan meliputi Analisis Mengenai Dampak Lingkungan.
- (3) Bantuan teknis administratif pada tahap perencanaan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 ayat (1) berupa pemberian informasi atau masukan meliputi:
- a. penyusunan dokumen perencanaan meliputi proses, kelengkapan, dan kesesuaian terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. perizinan yang diperlukan kepada penyedia jasa perencanaan konstruksi; dan/atau
  - c. sistem pengadaan dan pemilihan penyedia jasa pelaksanaan konstruksi.
- (4) Bantuan teknis administratif pada tahap pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 53 dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 55 berupa pemberian informasi atau masukan meliputi:
- a. penyusunan dokumen pelaksanaan meliputi proses, kelengkapan, dan kesesuaian terhadap Kerangka Acuan Kerja (KAK) dan ketentuan peraturan perundang-undangan;
  - b. perizinan yang diperlukan paling sedikit meliputi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), dan Standar Mutu Kesehatan dan Keselamatan Kerja (SMK3);

- c. pekerjaan pengawasan yang dilakukan oleh penyedia jasa pengawasan konstruksi atau Manajemen Konstruksi; dan/atau
  - d. Tindakan Turun Tangan (T3) dalam penyelesaian permasalahan.
- (5) Bantuan teknis administratif pada tahap pasca konstruksi berupa pemberian informasi atau masukan meliputi:
- a. status Barang Milik Negara (BMN) dari pengelola barang;
  - b. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) dari Pemerintah Daerah; dan/atau
  - c. pendaftaran sebagai Bangunan Gedung Negara.
- (6) Pengelola Teknis memberikan informasi atau masukan mengenai Pembangunan Bangunan Gedung Negara sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Pengelola Teknis dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak mengambil alih tugas dan tanggung jawab profesional penyedia jasa.

#### Pasal 71

- (1) Pengelola Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) bertanggung jawab secara operasional dan kelembagaan dalam Pembangunan Bangunan Gedung Negara.
- (2) Pengelola Teknis bertanggung jawab secara operasional kepada Pimpinan Instansi atau Kepala Satuan Kerja atau Kuasa Pengguna Anggaran (KPA) K/L atau Kepala OPD yang mengajukan permintaan bantuan Pengelola Teknis.
- (3) Pengelola Teknis bertanggung jawab secara kelembagaan kepada Direktur Bina Penataan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya dan/atau Kepala OPD pelaksana tugas dekonsentrasi Kementerian kepada pemerintah provinsi selaku pemberi tugas atau Kepala OPD yang bertanggungjawab dalam pembinaan gedung negara.

Pasal 72

- (1) Pengelola Teknis dalam melaksanakan tugas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 70 ayat (1) mendapatkan biaya pengelolaan teknis.
- (2) Biaya pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi honorarium dan biaya operasional.
- (3) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) digunakan untuk:
  - a. biaya perjalanan dinas;
  - b. biaya transportasi lokal dalam kota;
  - c. uang saku;
  - d. biaya pembelian alat tulis kantor;
  - e. biaya pembelian atau penyewaan bahan dan peralatan;
  - f. biaya komunikasi dan dokumentasi; dan/atau
  - g. biaya asuransi.
- (4) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan sumber pembiayaan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara dianggarkan oleh Kementerian Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat melalui Direktorat Bina Penataaan Bangunan Direktorat Jenderal Cipta Karya.
- (5) Honorarium sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah dianggarkan oleh Pemerintah Daerah melalui OPD yang bertanggung jawab dalam pembinaan gedung negara.
- (6) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan sumber pembiayaan yang berasal dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah dianggarkan di K/L.
- (7) Biaya operasional sebagaimana dimaksud pada ayat (2) untuk Pembangunan Bangunan Gedung Negara dengan sumber pembiayaan yang berasal dari Anggaran

Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah dianggarkan di OPD.

#### Pasal 73

Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara tercantum dalam Lampiran V yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Menteri ini.

### BAB IX

#### PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

#### Pasal 74

- (1) Pembinaan dan pengawasan teknis Pembangunan bangunan gedung negara diselenggarakan oleh Menteri.
- (2) Pembinaan teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh:
  - a. Menteri melalui Direktorat Bina Penataan Bangunan, Direktorat Jenderal Cipta Karya, untuk tingkat nasional dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Negara;
  - b. gubernur melalui kepala OPD yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung untuk tingkat daerah provinsi dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah provinsi dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah;
  - c. bupati atau wali kota melalui kepala OPD yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung untuk tingkat daerah kabupaten atau kota dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah kabupaten atau kota dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah.

- (3) Pembinaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi:
  - a. fasilitasi; dan
  - b. konsultasi.
- (4) Fasilitasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi:
  - a. penyusunan norma, standar, pedoman dan kriteria tentang pembangunan bangunan gedung negara;
  - b. penyusunan formula perhitungan Standar Harga Satuan Tertinggi Bangunan Gedung Negara;
  - c. penyusunan panduan pengelolaan teknis pembangunan bangunan gedung negara;
  - d. penyusunan Prosedur Operasi Standar (POS) Penyelenggaraan Bangunan Gedung Negara;
  - e. pemberian bantuan teknis pengelola teknis;
  - f. pelaksanaan kegiatan sosialisasi, diseminasi, pelatihan teknis, *workshop* dan *focus group discussion* (FGD)
  - g. peningkatan kapasitas penyelenggara pembangunan bangunan gedung negara;
  - h. peningkatan kapasitas pengelola teknis;
  - i. peningkatan kapasitas tenaga pendata harga daerah kabupaten atau kota; dan/atau
  - j. percontohan pembangunan bangunan gedung negara.
- (5) Konsultasi sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi:
  - a. rekomendasi penyusunan rencana pendanaan pembangunan bangunan gedung negara;
  - b. perhitungan nilai bahan atau material bangunan gedung negara yang masih dapat dijual kembali untuk penghapusan bangunan gedung negara; dan/atau
  - c. rekomendasi terkait persyaratan dan prosedur pembangunan bangunan gedung negara.
- (6) Pengawasan teknis pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana ayat (1) dilakukan terhadap:
  - a. pemberian bantuan teknis pembangunan bangunan gedung negara;

- b. ketaatan penerapan peraturan terkait penyelenggaraan bangunan gedung negara di tingkat daerah provinsi dan daerah kabupaten atau kota serta melihat kinerja pemerintah daerah provinsi dalam memantau penerapan peraturan perundang-undangan terkait bangunan gedung negara di kabupaten atau kota;
  - c. pelaksanaan kebijakan bangunan gedung negara nasional, baik pada tingkat daerah provinsi maupun daerah kabupaten atau kota;
  - d. pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara;
  - e. pendaftaran Bangunan Gedung Negara; dan/atau
  - f. Standar harga satuan tertinggi yang ditetapkan.
- (7) Pembinaan dan pengawasan teknis dilakukan melalui bantuan teknis yang berupa bantuan tenaga, informasi dan kegiatan percontohan.

#### Pasal 75

Pembinaan dan pengawasan umum pelaksanaan Pembangunan Bangunan Gedung Negara yang pendanaannya bersumber dari Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dan/atau perolehan lainnya yang sah yang akan menjadi Barang Milik Daerah dilakukan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

### BAB X PENUTUP

#### Pasal 76

Pada saat Peraturan Menteri ini mulai berlaku, Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 45/PRT/M/2007 tentang Pedoman Teknis Pembangunan Bangunan Gedung Negara, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 77

Peraturan Menteri ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Menteri ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 14 September 2018

MENTERI PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 15 Oktober 2018

DIREKTUR JENDERAL  
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN  
KEMENTERIAN HUKUM DAN HAK ASASI MANUSIA  
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

WIDODO EKATJAHJANA

BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2018 NOMOR 1433

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEMENTERIAN PEKERJAAN UMUM DAN  
PERUMAHAN RAKYAT

Kepala Biro Hukum,  
  
Putranta Setyanugraha, SH. MSi.  
NIP. 196212251993011001