



PRESIDEN
REPUBLIK INDONESIA

PERATURAN PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 73 TAHUN 2011
TENTANG
PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang :
- a. bahwa bangunan gedung negara merupakan barang milik negara/daerah untuk keperluan dinas sebagai tempat berlangsungnya kegiatan aparatur pemerintah sehingga harus fungsional dan memenuhi keselamatan bangunan;
 - b. bahwa pembangunan bangunan gedung negara sebagai bagian dari proses penyelenggaraan bangunan gedung negara harus dilaksanakan secara tertib, efektif, efisien, hemat, tidak berlebihan, dan ramah lingkungan;
 - c. bahwa untuk mewujudkan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada huruf b perlu meningkatkan pengaturan pembangunan bangunan gedung negara oleh Pemerintah;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, dan huruf c perlu menetapkan Peraturan Presiden tentang Pembangunan Bangunan Gedung Negara;
- Mengingat :
1. Pasal 4 ayat (1) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
5. Undang-Undang Nomor 17 Tahun 2003 tentang Keuangan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 47, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4286);
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2004 tentang Perbendaharaan Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 5, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4355);
7. 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 Republik Indonesia Nomor 4532);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 20, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4609) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah

- Nomor 38 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 78, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4885);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
 10. Peraturan Pemerintah Nomor 8 Tahun 2008 tentang Tahapan, Tata Cara Penyusunan, Pengendalian, dan Evaluasi Pelaksanaan Rencana Pembangunan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4817).

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN PRESIDEN TENTANG PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Presiden ini, yang dimaksud dengan:

1. Bangunan gedung negara adalah bangunan gedung untuk keperluan dinas yang menjadi barang milik negara/daerah dan diadakan dengan sumber pembiayaan yang berasal dari dana APBN, dan/atau APBD, 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. Satuan Kerja Perangkat Daerah, selanjutnya disebut SKPD, adalah perangkat daerah pada pemerintah daerah provinsi dan kabupaten/kota selaku pengguna anggaran/barang.
4. Pengelolaan teknis bangunan gedung negara adalah pemberian bantuan teknis oleh Menteri kepada kementerian/lembaga/SKPD dalam pembangunan bangunan gedung negara.
5. Tenaga pengelola teknis adalah tenaga teknis Kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum/SKPD yang bertanggung jawab dalam pembinaan bangunan gedung negara, yang ditugaskan untuk membantu kementerian/lembaga/SKPD dalam pembangunan bangunan gedung negara.
6. Klasifikasi bangunan gedung negara adalah penggolongan kelas bangunan gedung negara berdasarkan tingkat kompleksitas.
7. Standar luas bangunan gedung negara adalah standar luasan yang digunakan untuk bangunan gedung negara yang meliputi gedung kantor, rumah negara, dan bangunan gedung negara lainnya.
8. Standar harga satuan tertinggi adalah biaya paling banyak per meter persegi pelaksanaan konstruksi pekerjaan standar untuk pembangunan bangunan gedung negara.
9. Menteri adalah menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum.

BAB II

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 2

Bangunan gedung negara harus memenuhi:

- a. persyaratan administratif; dan

b. persyaratan teknis.

Bagian Kedua

Persyaratan Administratif

Pasal 3

- (1) Persyaratan administratif bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 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 gedung, termasuk dokumen analisis dampak lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Selain persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1), bangunan gedung negara dilengkapi dengan:
 - a. dokumen pendanaan;
 - b. dokumen perencanaan;
 - c. dokumen pembangunan; dan
 - d. dokumen pendaftaran.
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Ketiga

Persyaratan Teknis

Pasal 4

- (1) Persyaratan teknis bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 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) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat

Klasifikasi

Pasal 5

- (1) Klasifikasi bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf a didasarkan pada kompleksitas.
- (2) Klasifikasi bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan sederhana, bangunan tidak sederhana, dan bangunan khusus.
- (3) Bangunan sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bangunan gedung negara dengan teknologi dan spesifikasi sederhana.
- (4) Bangunan tidak sederhana sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bangunan gedung negara dengan teknologi dan spesifikasi tidak sederhana.
- (5) Bangunan khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (2) merupakan bangunan gedung negara dengan fungsi, teknologi, dan spesifikasi khusus.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai klasifikasi bangunan gedung negara diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Kelima

Standar Luas

Pasal 6

Standar luas bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 ayat (2) huruf b dikelompokkan menjadi:

- a. standar luas gedung kantor;
- b. standar luas rumah negara; dan
- c. standar luas bangunan gedung negara lainnya.

Pasal 7

- (1) Standar luas ruang gedung kantor sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf a rata-rata 10 (sepuluh) meter persegi per personel.
- (2) Rincian standar luas ruang gedung kantor sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran I yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.
- (3) Bangunan gedung kantor yang memerlukan ruang pelayanan, luasnya dihitung secara tersendiri berdasarkan analisis kebutuhan ruang, di luar standar luas sebagaimana dimaksud pada ayat (1).
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai standar luas ruang gedung kantor diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 8

- (1) Standar luas rumah negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b beserta standar luas tanahnya ditetapkan sesuai dengan tipe rumah negara yang didasarkan pada tingkat jabatan dan golongan kepangkatan penghuni.
- (2) Rincian standar luas rumah negara dan luas tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tercantum dalam Lampiran II yang merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Presiden ini.

Pasal 9

Standar luas bangunan gedung negara lainnya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf c mengikuti ketentuan luas ruang yang ditetapkan oleh menteri yang bersangkutan.

Bagian Keenam

Standar Jumlah Lantai

Pasal 10

- (1) Jumlah lantai bangunan gedung negara ditetapkan paling banyak 8 (delapan) lantai.

- (2) Jumlah lantai rumah negara yang tidak berupa rumah susun ditetapkan paling banyak 2 (dua) lantai.
- (3) Bangunan gedung negara yang dibangun lebih dari 8 (delapan) lantai harus mendapat persetujuan terlebih dahulu dari Menteri.

BAB III

PROSEDUR PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

Bagian Kesatu Pengelolaan Teknis

Pasal 11

- (1) Setiap pembangunan bangunan gedung negara yang dilaksanakan oleh kementerian/lembaga/SKPD harus mendapat bantuan teknis dalam bentuk pengelolaan teknis.
- (2) Pengelolaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh tenaga pengelola teknis yang bersertifikat.
- (3) Tenaga pengelola teknis bertugas membantu dalam pengelolaan kegiatan pembangunan bangunan gedung negara di bidang teknis administratif.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pengelolaan teknis diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Kedua Tahapan Pembangunan

Pasal 12

- (1) Tahapan pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (1), meliputi:
 - a. perencanaan teknis;
 - b. pelaksanaan konstruksi; dan
 - c. pengawasan teknis.
- (2) Perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, dan pengawasan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, huruf b, dan

huruf c, dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

- (3) Tahapan pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diawali dengan kegiatan persiapan dan diikuti dengan kegiatan pasca konstruksi.
- (4) Persiapan pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi:
 - a. penyusunan rencana kebutuhan;
 - b. penyusunan rencana pendanaan; dan
 - c. penyusunan rencana penyediaan dana.
- (5) Penyusunan rencana kebutuhan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a untuk pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBN harus mendapat persetujuan dari Menteri Keuangan.
- (6) Penyusunan rencana pendanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b harus mendapat rekomendasi dari :
 - a. Menteri untuk pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBN;
 - b. Menteri yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang dalam negeri untuk pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBD Provinsi; atau
 - c. Gubernur untuk pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBD Kabupaten/Kota.
- (7) Penyusunan rencana penyediaan dana sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf c disusun dalam:
 - a. rencana kerja dan anggaran kementerian/lembaga untuk pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBN; atau
 - b. rencana kerja dan anggaran SKPD untuk pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBD.
- (8) Rencana kebutuhan dan rencana pendanaan pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf a dan huruf b yang pendanaannya bersumber dari APBD

Provinsi atau APBD Kabupaten/Kota, terlebih dahulu harus diprogramkan dan ditetapkan dalam Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD).

- (9) Pasca konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (3), meliputi kegiatan persiapan untuk mendapatkan status barang milik negara dari pengelola barang, sertifikat laik fungsi, dan pendaftaran sebagai bangunan gedung negara.
- (10) Pendaftaran sebagai bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) untuk bangunan gedung negara yang dibangun oleh kementerian/lembaga, dilakukan dengan melaporkan bangunan gedung negara yang telah selesai dibangun kepada Menteri.
- (11) Pendaftaran sebagai bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) untuk bangunan gedung negara yang dibangun oleh SKPD, dilakukan dengan melaporkan bangunan gedung negara yang telah selesai dibangun kepada gubernur/bupati/walikota sesuai kewenangannya.
- (12) Pendaftaran sebagai bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (9) untuk bangunan gedung negara yang dibangun oleh Provinsi DKI Jakarta, dilakukan dengan melaporkan bangunan gedung negara yang telah selesai dibangun kepada Gubernur DKI Jakarta.
- (13) Ketentuan lebih lanjut mengenai tahapan pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 13

Menteri Dalam Negeri menetapkan pedoman penyusunan rencana kebutuhan, rencana pendanaan, dan rencana penyediaan dana pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBD.

BAB IV
BIAYA PEMBANGUNAN BANGUNAN GEDUNG NEGARA

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 14

- (1) Biaya pembangunan bangunan gedung negara terdiri atas biaya standar dan biaya nonstandar.
- (2) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk biaya pelaksanaan konstruksi:
 - a. pekerjaan struktur;
 - b. pekerjaan arsitektur;
 - c. pekerjaan perampungan (*finishing*); dan
 - d. pekerjaan utilitas.
- (3) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (2) termasuk biaya izin mendirikan bangunan (IMB).
- (4) Biaya standar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan:
 - a. standar harga satuan tertinggi berdasarkan klasifikasi bangunan gedung negara;
 - b. koefisien/faktor pengali jumlah lantai bangunan; dan
 - c. luas bangunan.
- (5) Koefisien/faktor pengali jumlah lantai bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) huruf b ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Kedua
Standar Harga Satuan Tertinggi

Pasal 15

- (1) Standar harga satuan tertinggi bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (4) huruf a ditetapkan secara berkala oleh Bupati/Walikota.

- (2) Standar harga satuan tertinggi bangunan gedung negara untuk Provinsi DKI Jakarta ditetapkan oleh Gubernur.
- (3) Standar harga satuan tertinggi bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dihitung berdasarkan formula perhitungan standar harga satuan tertinggi yang ditetapkan oleh Menteri.

Bagian Ketiga Biaya Nonstandar

Pasal 16

- (1) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) digunakan untuk:
 - a. perizinan selain IMB;
 - b. penyiapan dan pematangan lahan;
 - c. peningkatan arsitektur dan/atau struktur bangunan;
 - d. pekerjaan khusus kelengkapan bangunan;
 - e. pekerjaan khusus bangunan gedung ramah lingkungan (*green building*); dan/atau
 - f. penyambungan utilitas.
- (2) Biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung berdasarkan kebutuhan nyata dan harga pasar yang wajar.
- (3) Total biaya nonstandar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling banyak sebesar 150% (seratus lima puluh persen) dari total biaya standar bangunan gedung negara yang bersangkutan.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai biaya nonstandar diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Keempat
Komponen Biaya Pembangunan

Pasal 17

- (1) Biaya pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) meliputi komponen biaya pelaksanaan konstruksi, biaya perencanaan teknis, biaya pengawasan teknis, dan biaya pengelolaan kegiatan.
- (2) Biaya perencanaan teknis, biaya pengawasan teknis, dan biaya pengelolaan kegiatan dihitung berdasarkan biaya pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (2).
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai komponen biaya pembangunan bangunan gedung negara sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dengan Peraturan Menteri.

Bagian Kelima
Biaya Perawatan

Pasal 18

- (1) Biaya perawatan bangunan gedung negara dihitung berdasarkan tingkat kerusakan pada bangunan, yaitu:
 - a. kerusakan ringan;
 - b. kerusakan sedang; dan
 - c. kerusakan berat.
- (2) Biaya perawatan bangunan gedung negara dengan tingkat kerusakan ringan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, ditetapkan paling banyak sebesar 30% (tiga puluh persen) dari biaya pembangunan tahun berjalan.
- (3) Biaya perawatan bangunan gedung negara dengan tingkat kerusakan sedang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, ditetapkan paling banyak sebesar 45% (empat puluh lima persen) dari biaya pembangunan tahun berjalan.
- (4) Biaya perawatan bangunan gedung negara dengan tingkat kerusakan berat sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c,

ditetapkan paling banyak sebesar 65% (enam puluh lima persen) dari biaya pembangunan tahun berjalan.

- (5) Biaya perawatan bangunan gedung negara yang termasuk kategori bangunan cagar budaya, besarnya biaya perawatan dihitung sesuai dengan kebutuhan nyata.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai tingkat kerusakan dan biaya perawatan diatur dengan Peraturan Menteri.

BAB V PEMBINAAN

Pasal 19

- (1) Pembinaan teknis pembangunan bangunan gedung negara dilaksanakan oleh Menteri.
- (2) Pembinaan teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan melalui pengaturan, pemberdayaan, dan pengawasan.
- (3) Pengaturan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan penyusunan dan penyebarluasan peraturan perundang-undangan, pedoman, petunjuk, dan standar teknis bangunan gedung negara.
- (4) Pemberdayaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui sosialisasi, diseminasi, dan pelatihan kepada pemerintah daerah dan penyelenggara bangunan gedung negara.
- (5) Pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan melalui pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang-undangan bidang bangunan gedung negara dan upaya penegakan hukum.
- (6) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan diatur dengan Peraturan Menteri.

Pasal 20

- (1) Pembinaan dan pengawasan umum pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari

- APBD Propinsi dilaksanakan oleh menteri yang membidangi urusan pemerintahan dalam negeri.
- (2) Pembinaan dan pengawasan umum pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBD Kabupaten/Kota dilaksanakan oleh Gubernur.
 - (3) Pembinaan dan pengawasan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilaksanakan melalui koordinasi, konsultasi, arahan, perencanaan, pemantauan, dan evaluasi.
 - (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan umum pelaksanaan pembangunan bangunan gedung negara yang pendanaannya bersumber dari APBD diatur dengan peraturan menteri yang membidangi urusan pemerintahan dalam negeri.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 21

Peraturan Menteri yang merupakan pelaksanaan dari Peraturan Presiden ini harus diterbitkan paling lama 6 (enam) bulan sejak Peraturan Presiden ini ditetapkan.

Pasal 22

Peraturan Presiden ini mulai berlaku pada tanggal ditetapkan.

Ditetapkan di Jakarta

pada tanggal 11 Oktober 2011

PRESIDEN REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

DR. H. SUSILO BAMBANG YUDHOYONO