



PEMERINTAH KABUPATEN KOLAKA UTARA

**PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOLAKA UTARA
NOMOR 2 TAHUN 2013**

TENTANG

BANGUNAN GEDUNG

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA
BUPATI KOLAKA UTARA,**

- Menimbang :
- a. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib, sesuai dengan fungsinya, dan memenuhi persyaratan administratif dan teknis bangunan gedung sesuai dengan perundang-undangan yang berlaku agar menjamin keselamatan penghuni dan lingkungannya;
 - b. bahwa berdasarkan pasal 9 ayat 4 peraturan pemerintah nomor 36 tahun 2005 tentang peraturan pelaksanaan undang-undang nomor 28 tahun 2002 tentang bangunan gedung, persyaratan bangunan gedung diatur dengan peraturan daerah;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan b perlu menetapkan Peraturan Daerah Kabupaten Kolaka Utara tentang Bangunan Gedung;
- Mengingat :
1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar 1945 sebagaimana telah diubah dengan Perubahan Keempat Undang-Undang Dasar 1945;
 2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun Nomor 4247);
 3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2003 tentang Pembentukan Kabupaten Bombana, Kabupaten Wakatobi dan Kabupaten Kolaka Utara di Provinsi Sulawesi Tenggara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2003 Nomor 144, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia, Nomor 4339);
 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 tentang perubahan Kedua Atas Undang – Undang Nomor 32 tahun 2004 Tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik

Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234)
6. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan, Pemerintahan Daerah Propinsi dan Pemerintah, Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOLAKA UTARA**

dan

BUPATI KOLAKA UTARA

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN KOLAKA UTARA TENTANG BANGUNAN GEDUNG.

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah kabupaten Kolaka Utara;
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
3. Bupati adalah bupati kolaka utara.
4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kabupaten Kolaka Utara adalah lembaga perwakilan rakyat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.
5. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
6. Bangunan gedung adat adalah bangunan gedung yang didirikan berdasarkan kaidah-kaidah adat atau tradisi masyarakat sesuai budayanya, misalnya bangunan rumah adat.
7. Penyelenggaraan bangunan gedung adalah kegiatan pembangunan bangunan gedung yang meliputi proses perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi serta kegiatan pemanfaatan, pelestarian dan pembongkaran.

8. Penyelenggara bangunan gedung adalah pemilik, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
9. Mendirikan bangunan gedung adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian, termasuk pekerjaan menggali, menimbun atau meratakan tanah yang berhubungan dengan kegiatan pengadaan bangunan gedung.
10. Mengubah bangunan gedung adalah pekerjaan mengganti dan/atau menambah atau mengurangi bagian bangunan tanpa mengubah fungsi bangunan.
11. Membongkar bangunan gedung adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.
12. Izin Mendirikan Bangunan gedung yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Kolaka Utara kepada pemilik untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis.
13. Garis sempadan bangunan gedung adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenalkannya didirikan bangunan gedung, dihitung dari garis sempadan jalan, tepi sungai atau tepi pantai atau jaringan tegangan tinggi atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
14. Pengawas adalah orang yang mendapat tugas untuk mengawasi pelaksanaan mendirikan bangunan sesuai dengan IMB.
15. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten/Kota yang selanjutnya disebut RTRW Kabupaten/Kota adalah arahan kebijakan dan strategi pemanfaatan ruang wilayah kabupaten/kota.
16. Rencana Rinci Tata Ruang Kabupaten/Kota adalah rencana detail tata ruang kabupaten/kota dan rencana tata ruang kawasan strategis kabupaten/kota yang disusun sebagai perangkat operasional rencana umum tata ruang dan dijadikan dasar bagi penyusunan peraturan zonasi.
17. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan selanjutnya disebut 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. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
19. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah Tim yang mewakili unsur-unsur asosiasi profesi, perguruan tinggi, dan masyarakat ahli termasuk masyarakat adat, minimum sama dengan keterwakilan unsur-unsur instansi Pemerintah yang bertugas memberikan pertimbangan teknis berupa nasehat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum dan Memberikan masukan tentang program dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi instansi yang terkait.
20. Sertifikat Laik Fungsi adalah dokumen yang berisi kesesuaian data fungsi aktual bangunan dengan data dalam dokumen as dasar status hak atas tanah, kesesuaian data aktual dengan data dalam permohonan IMB dan/atau dokumen status kepemilikan bangunan gedung dan kepemilikan dokumen IMB

Asas dan Tujuan

Pasal 2

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

Pasal 3

Pengaturan bangunan gedung bertujuan untuk :

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

BAB III

BANGUNAN GEDUNG DAN PRASARANA BANGUNAN GEDUNG

Bagian kesatu

Fungsi bangunan gedung

Pasal 4

- (1) Fungsi bangunan gedung meliputi fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial dan budaya, serta fungsi khusus;
- (2) Bangunan gedung fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan untuk rumah tinggal, rumah tinggal deret, rumah susun, perumahan dan rumah tinggal sementara;
- (3) Bangunan gedung fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi masjid, gereja, pura, Wihara dan klenteng;
- (4) Bangunan gedung fungsi kegiatan usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk perkantoran, perdagangan, perindustrian, perhotelan, wisata dan rekreasi, terminal dan penyimpanan;
- (5) Bangunan gedung fungsi kegiatan sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung untuk pendidikan kebudayaan, pelayanan kesehatan, laboratorium dan pelayanan umum;
- (6) Bangunan gedung fungsi khusus sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi bangunan gedung yang fungsinya mempunyai tingkat kerahasiaan yang tinggi untuk kepentingan nasional atau yang penyelenggarannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai resiko bahaya tinggi;
- (7) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi dan dimungkinkan perubahan fungsi.

Pasal 5

- (1) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam pasal 4 ayat (7) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh pejabat yang ditunjuk bupati sesuai dengan peraturan perundangan-undangan yang berlaku;
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung diusulkan oleh pemilik dan tidak boleh bertentangan dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam rencana tata ruang;
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang dipersyaratkan untuk fungsi bangunan gedung yang baru.

Bagian kedua

Prasarana bangunan gedung

Pasal 6

Fungsi prasarana bangunan gedung antara lain meliputi :

- a. Pembatas/pengaman/penahan;
- b. Penanda masuk lokasi;
- c. Perkersan;
- d. Penghubung;
- e. Kolam/reservoir bawah/atas tanah;
- f. Menara;
- g. Monumen;
- h. Instalasi/gardu;
- i. Reklame, pos polisi lalul intas, halte bus;
- j. Tiang listrik, telepon, kabel tanam, saluran air minum, gas, minyak, drainase;
- k. Prasarana perumahan;
- l. Prasarana bangunan lainnya.

Bagian ketiga

Prasyarat bangunan gedung

Pasal 7

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung;
- (2) Persyaratan administrasi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Status hak atas tanah atau izin pemanfaatan;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung;
 - c. Izin mendirikan bangunan gedung; dan
 - d. Sertifikat laik fungsi
- (3) Persyaratan teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi :
 - a. Persyaratan tata bangunan, dan
 - b. Persyaratan keandalan bangunan gedung.

- (4) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf a meliputi :
 - a. Persyaratan peruntukan dan intensitas bangunan gedung;
 - b. Persyaratan arsitektur bangunan gedung; dan
 - c. Persyaratan pengendalian dampak lingkungan
- (5) Persyaratan keandalan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf b meliputi :
 - a. Persyaratan keselamatan;
 - b. persyaratan
 - c. kesehatan;
 - d. persyaratan
 - e. kenyamanan dan
 - f. persyaratan kemudahan.

Pasal 8

- (1) Persyaratan tata bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya RTB bagi yang wajib izin Peruntukan Penggunaan Tanah, SKTBL bagi yang tidak wajib Izin Peruntukan Penggunaan Tanah, dan IMB.
- (2) Penerbitan RTB, SKTBL, dan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan apabila status tanah adalah tanah pekarangan.
- (3) Persyaratan keandalan bangunan berupa dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (3) huruf b dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya SLF.
- (4) Persyaratan pengendalian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (4) huruf c dinyatakan terpenuhi dengan diterbitkannya dokumen lingkungan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai persyaratan tata bangunan dan lingkungan, persyaratan pengendalian dampak lingkungan, dan persyaratan keandalan bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG Bagian Kesatu Penyelenggaraan Bangunan Gedung

Pasal 9

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, kegiatan pemamfaatan, kegiatan pelestarian serta kegiatan pembongkaran bangunan gedung umum dan/atau bangunan gedung tertentu.
- (2) Pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung dilakukan dengan:
 - a. Penerbitan IMB;
 - b. Penerbitan SLF;
 - c. Persetujuan rencana teknis pembongkaran bangunan gedung.

Bagian Kedua
Pembangunan

Pragraf 1
Pembangunan

Pasal 10

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan teknis, pelaksanaan, dan pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung wajib dilaksanakan secara tertib administratif dan teknis untuk menjamin keandalan bangunan gedung dengan memperhatikan dampak penting terhadap lingkungan.
- (3) Pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti kaidah pembangunan yang berlaku, terukur, fungsional, procedural, dengan mempertimbangkan adanya keseimbangan antara lingkungan dan budaya.

Pragraf 2
Perencanaan Teknis

Pasal 11

- (1) Perencanaan teknis bangunan gedung dilakukan oleh penyedia jasa perencanaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis harus disusun dalam suatu dokumen rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persyaratan teknis bangunan gedung.
- (3) Dokumen rencana teknis bangunan gedung berupa:
 - a. Rencana teknis arsitektur, struktur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan, dan tata ruang dalam, yang keseluruhannya dalam bentuk gambar rencana;
 - b. Gambar detail pelaksanaan;
 - c. Rencana kerja dan syarat-syarat administrative;
 - d. Syarat umum dan syarat teknis, rencana anggaran biaya pembangunan; dan/atau
 - e. Laporan perencanaan.

Pasal 12

- (1) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) digunakan sebagai salah satu persyaratan untuk memperoleh IMB.
- (2) Penilaian dokumen rencana teknis bangunan gedung terhadap bangunan gedung untuk kepentingan umum wajib mendapat pertimbangan teknis tim ahli bangunan gedung yang ditetapkan oleh Bupati.

Pasal 13

Dokumen rencana teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 ayat (3) disahkan oleh kepala organisasi perangkat daerah yang membidangi perizinan bangunan gedung.

Pragraf 3

Pelaksanaan Konstruksi

Pasal 14

- (1) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung dimulai setelah pemilik bangunan gedung memperoleh IMB.
- (2) Pelaksanaan konstruksi bangunan gedung harus sesuai dengan ketentuan sebagai berikut:
 - a. Dokumen rencana teknis yang telah disahkan;
 - b. Menjalankan prinsip keselamatan kerja; dan
 - c. Tidak mengganggu lingkungan sekitar.

Pragraf 4

Pengawasan Konstruksi

Pasal 15

- (1) Pengawasan konstruksi bangunan gedung meliputi kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung atau kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung.
- (2) Kegiatan pengawasan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengawasan biaya, mutu, dan waktu pembangunan bangunan gedung pada tahap pelaksanaan konstruksi serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (3) Kegiatan manajemen konstruksi pembangunan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pengendalian biaya, mutu dan waktu pembangunan bangunan gedung dari tahap perencanaan teknis dan pelaksanaan konstruksi bangunan gedung, serta pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung.
- (4) Pemeriksaan kelaikan fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) meliputi pemeriksaan kesesuaian fungsi, persyaratan tata bangunan, keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan terhadap izin mendirikan bangunan gedung yang telah diberikan.

Bagian Ketiga

Pemanfaatan Bangunan Gedung

Paragraf 1

Pemanfaatan

Pasal 16

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan gedung sesuai dengan fungsi yang ditetapkan dalam IMB termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan dan pemeriksaan secara berkala.
- (2) Pemanfaatan bangunan gedung hanya dapat dilakukan setelah pemilik bangunan gedung memperoleh SLF.
- (3) Pemilik bangunan gedung untuk kepentingan umum harus mengikuti program pertanggung jawaban terhadap kemungkinan kegagalan bangunan gedung selama pemanfaatan bangunan gedung.

Paragraf 2

Pemeliharaan Bangunan Gedung

Pasal 17

- (1) Pemeliharaan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (1) dilakukan oleh pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung dan dapat menggunakan penyedia jasa pemeliharaan bangunan gedung yang memiliki sertifikat sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Kegiatan pemeliharaan bangunan gedung meliputi pembersihan, perapian, pemeriksaan, pengujian, perbaikan dan/atau penggantian bahan atau perlengkapan bangunan gedung dan kegiatan sejenis lainnya berdasarkan pedoman pengoperasian dan pemeliharaan bangunan gedung.
- (3) Hasil kegiatan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat(2) dituangkan dalam laporan pemeliharaan yang digunakan untuk pertimbangan penetapan perpanjangan SLF.

Bagian Keempat

Pelestarian

Pasal 18

- (1) Perlindungan dan pelestarian bangunan gedung dan lingkungannya harus dilaksanakan secara tertib administrative, menjamin kelaikan fungsi bangunan gedung dan lingkungannya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi kegiatan penetapan dan pemanfaatan termasuk perawatan dan pemugaran, serta kegiatan pengawasannya yang dilakukan dengan mengikuti kaidah pelestarian serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (3) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan ditetapkan oleh bupati sesuai dengan kewenangannya.

- (4) Tata cara dan syarat pemeliharaan, perawatan, pengawasan, serta pemugaran bangunan gedung yang dilindungi dan dilestarikan yang berskala lokal diatur dengan Peraturan Bupati.

Bagian Kelima
Pembongkaran

Pasal 19

- (1) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempertimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (2) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran dari kepala organisasi perangkat daerah yang membidangi perizinan bangunan gedung.
- (3) Bangunan gedung yang dapat dibongkar apabila:
 - a. Bangunan gedung yang tidak laik fungsi dan/atau tidak dapat diperbaiki lagi;
 - b. Bangunan gedung yang pemanfaatannya menimbulkan bahaya bagi pengguna, masyarakat dan lingkungannya, dan/atau
 - c. Bangunan gedung yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan gedung.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara dan syarat penetapan serta pelaksanaan pembongkaran bangunan gedung diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB V

GARIS SEMPADAN

Pasal 20

- (1) Letak garis sempadan bangunan gedung untuk lebar jalan dihitung dari pinggir drainase terluar adalah sebagai berikut :
 - a. Lebar jalan lebih dari 11 meter sempadannya paling sedikit 7 meter;
 - b. Lebar jalan 7,5 meter sampai dengan 11 meter sempadannya paling sedikit 5 meter;
 - c. kurang dari 7,5 meter sempadannya paling sedikit 3,5 meter;
- (2) Peletakan garis sempadan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tetap memperhitungkan area parkir;
- (3) Pagar yang sejajar dengan ruas jalan garis sempadannya 1 meter dari pinggir dalam drainase.

Pasal 21

Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping dan/atau belakang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah 2 meter dari batas kapling atau dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan;

Pasal 22

Letak garis sempadan daerah pantai, sungai atau jaringan tegangan tinggi diatur dengan peraturan daerah tersendiri

BAB VI

PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 23

- (1) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung masyarakat dapat berperan untuk memantau dan menjaga ketertiban, baik dalam kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, maupun kegiatan pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan secara obyektif, dengan penuh tanggung jawab dan dengan tidak menimbulkan gangguan dan/atau kerugian bagi pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung, masyarakat dan lingkungan.
- (3) Masyarakat melakukan pemantauan melalui kegiatan pengamatan, penyampaian masukan, usulan dan pengaduan.
- (4) Dalam melaksanakan pemantauan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat melakukannya baik secara perorangan, kelompok, organisasi kemasyarakatan, maupun melalui tim ahli bangunan gedung.
- (5) Berdasarkan pemantauannya, masyarakat melaporkan hasilnya secara tertulis kepada pemerintah daerah terhadap:
 - a. Indikasi bangunan gedung yang tidak laik fungsi, dan/atau
 - b. Bangunan gedung yang pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan/atau pembongkarannya berpotensi menimbulkan gangguan dan/atau bahaya bagi pengguna, masyarakat, dan lingkungannya.

Pasal 24

Pemerintah Daerah wajib menindaklanjuti laporan pemantauan masyarakat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (5), dengan melakukan penelitian dan evaluasi, baik secara administratif maupun secara teknis melalui pemeriksaan lapangan, dan melakukan tindakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku serta menyampaikan hasilnya kepada masyarakat.

Pasal 25

Masyarakat ikut menjaga ketertiban penyelenggaraan bangunan gedung dengan mencegah setiap perbuatan diri sendiri atau kelompok yang dapat mengurangi tingkat keandalan bangunan gedung dan/atau mengganggu penyelenggaraan bangunan gedung dan lingkungannya.

BAB VII

PERIZINAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu

IMB dan SLF

Pasal 26

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang akan mendirikan bangunan gedung wajib memiliki IMB;
- (2) IMB berlaku selama bangunan gedung tidak terjadi perubahan fungsi dan bentuk bangunan;
- (3) Masa berlaku IMB dapat diberikan untuk jangka waktu tertentu dengan mempertimbangkan persyaratan teknis bangunan gedung.

Pasal 27

- (1) Setiap bangunan gedung yang telah selesai dibangun wajib memiliki SLF, kecuali rumah tinggal sederhana;
- (2) Masa berlaku SLF bangunan gedung, meliputi :
 - a. Bangunan gedung hunian rumah tunggal dan rumah deret sampai dengan 2 (dua) lantai ditetapkan dalam jangka waktu 20 (dua puluh) tahun; dan
 - b. Bangunan gedung hunian rumah tinggal tidak sederhana, bangunan gedung lainnya pada umumnya, dan bangunan gedung tertentu ditetapkan dalam jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Masa berlaku SLF bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat diperpanjang.

Pasal 28

- (1) Dalam memanfaatkan bangunan gedung, pemilik bangunan gedung yang telah diterbitkan SLF wajib menyelenggarakan pemeliharaan bangunan gedung;
- (2) Apabila bangunan gedung disewakan kepada pihak lain selaku pengguna bangunan gedung, maka pemanfaatan dan penyelenggara pemeliharaan bangunan gedung menjadi wewenang dan tanggung jawab pengguna bangunan gedung;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggara pemeliharaan bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan;
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai penyelenggaraan pemeliharaan bangunan gedung sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kedua

Prosedur perizinan

Pasal 29

- (1) Permohonan IMB dan SLF disampaikan secara tertulis kepada kepala organisasi perangkat daerah yang membidangi perizinan bangunan gedung;
- (2) Kepala organisasi perangkat daerah yang membidangi perizinan bangunan gedung menerbitkan IMB dan SLF dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak berkas permohonan diterima secara lengkap dan benar;
- (3) Ketentuan lebih lanjut mengenai mekanisme dan persyaratan perizinan diatur dengan peraturan Bupati;

Bagian Ketiga

Retribusi Pelayanan IMB dan SLF

Pasal 30

- (1) Setiap pelayanan penerbitan IMB dipungut retribusi;
- (2) Ketentuan retribusi pelayanan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Peraturan Daerah.

Bagian keempat

Hak, kewajiban dan larangan

Pasal 31

Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diterbitkan IMB dan/atau SLF berhak menggunakan bangunan gedung sesuai dengan IMB dan/atau SLF yang dimiliki.

Pasal 32

Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diterbitkan IMB dan/atau SLF wajib :

- a. Melakukan kegiatan sesuai dengan IMB dan/atau SLF yang dimiliki dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. Melaksanakan ketentuan teknis, kualitas, keamanan dan keselamatan serta kelestarian fungsi lingkungan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- c. Bertanggung jawab atas segala akibat yang timbul dari kegiatan sesuai dengan IMB dan/atau SLF yang dimiliki;
- d. Menyampaikan setiap perubahan konstruksi bangunan gedung;
- e. Menciptakan rasa nyaman, aman dan membina hubungan harmonis dengan lingkungan disekitar bangunan gedung;
- f. Membantu pelaksanaan pengawasan yang dilakukan oleh petugas.

Pasal 33

Setiap pemilik/pengguna bangunan gedung yang telah diterbitkan IMB dan/atau SLF dilarang :

- a. Menggunakan bangunan gedung diluar fungsi bangunan gedung sebagaimana yang tercantum di dalam IMB dan/atau SLF;
- b. Menggunakan bangunan gedung untuk kegiatan yang tidak sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

Bagian Kelima

Sanksi

Pasal 34

Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan yang diatur dalam peraturan daerah ini dikenai sanksi administrasi atau sanksi pidana;

Pasal 35

- (1) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud dalam pasal 32 dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh perseratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan;
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2) dan ayat (3), datur lebih lanjut dengan Peraturan Bupati;

Pasal 36

Pembongkaran bangunan gedung dapat dilakukan oleh pemilik bangunan/pemilik IMB dan/atau SLF atau pemerintah Daerah.

Pasal 37

Sanksi pidana sebagaimana dimaksud dalam pasal 34 adalah sebagai berikut :

- (1) Setiap orang atau badan yang karena kelalaiannya melanggar ketentuan yang telah ditetapkan dalam peraturan ini sehingga mengakibatkan bangunan tidak laik fungsi dapat dipidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana diatur dalam Pasal 47 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
- (2) Pidana kurungan dan/atau pidana denda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :
 - a. Pidana kurungan paling lama 1 (satu) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 1% (satu per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kerugian harta benda orang lain;
 - b. Pidana kurungan paling lama 2 (dua) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 2% (dua per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan bagi orang lain sehingga menimbulkan cacat seumur hidup;
 - c. Pidana kurungan paling lama 3 (tiga) tahun dan/atau pidana denda paling banyak 3% (tiga per seratus) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (3) Setiap pemilik dan / atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan peraturan daerah ini diancam dengan pidana penjara atau denda sebagaimana diatur dalam Pasal 46 Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung yaitu :
 - a. Pidana penjara paling lama 3 (tiga) tahun dan/ atau denda paling banyak 10% (Sepuluh Persen) dari nilai bangunan, jika karenanya, mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
 - b. Pidana penjara paling lama 4 (empat) Tahun dan atau denda paling banyak 15 % (Lima Belas Persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan kecelakaan orang lain yang mengakibatkan cacat seumur hidup.
 - c. Penjara paling lama 5 (lima) tahun dan/atau denda paling banyak 20% (dua Puluh Persen) dari nilai bangunan gedung jika karenanya mengakibatkan hilangnya nyawa orang lain.
- (4) Dalam proses pradilan atas tindakan sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan 3 hakim mempertimbangkan dari tim ahli bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai tata cara pengenaan saksi sebagaimana dimaksud dalam ayat 2 dan 3 mengacu pada peraturan yang berlaku.

VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 38

- (1) Bangunan gedung yang telah memperoleh perizinan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah sebelum berlakunya Peraturan Daerah ini izinnnya dinyatakan masih tetap berlaku.
- (2) Pemilik bangunan gedung yang mengubah fungsi bangunan gedung yang telah memiliki IMB wajib mengajukan permohonan IMB baru.
- (3) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak sesuai dan/atau tidak memenuhi persyaratan tata bangunan dan keandalan

bangunan gedung sebagaimana ditentukan dalam peraturan ini, maka bangunan gedung tersebut perlu dilakukan perbaikan (*retrofitting*) secara bertahap, yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati Kolaka Utara.

- (4) Dalam hal bangunan gedung yang sudah memiliki IMB namun tidak memiliki SLF, secara bertahap perlu mengajukan permohonan SLF yang diatur lebih lanjut melalui Peraturan Bupati Kolaka Utara.

BAB X KETENTUAN PENUTUP

Pasal 39

Pelaksanaan, pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung dilaksanakan oleh organisasi perangkat daerah yang mempunyai tugas dan tanggung jawab dibidang pekerjaan umum atau SKPD lain yang ditentukan kemudian.

Pasal 40


Ketentuan lebih lanjut mengenai pembinaan dan pengawasan penyelenggaraan bangunan gedung diatur dengan peraturan Bupati.

Pasal 41

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar sctiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Kolaka Utara.

Ditetapkan di Lasusua
pada tanggal 14 Maret 2013
BUPATI KOLAKA UTARA,



RUSDA MAHMUD

Diundangkan di Lasusua
pada tanggal 14 Maret 2013
SEKRETARIS DAERAH,



Drs. ISKANDAR, MM
Pembina Utama Muda Gol IV/b
NIP 19580520 198601 1 001

LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN KOLAKA UTARA TAHUN 2013 NOMOR 2