



WALIKOTA MAKASSAR
PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR
NOMOR: 25 TAHUN 2014
TENTANG
PENERTIBAN BANGUNAN
WALIKOTA MAKASSAR

- a. bahwa untuk tertib penyelenggaraan kegiatan mendirikan bangunan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku perlu dilakukan pengawasan, pengendalian dan penertiban pendirian bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan bangunan dan/atau memiliki izin mendirikan tetapi dalam pelaksanaannya tidak sesuai dengan izin mendirikan bangunan yang diberikan;
- b. bahwa sehubungan dengan hal tersebut pada huruf a diatas, berdasarkan ketentuan pasal 45 Undang Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang bangunan gedung perlu dikenakan sanksi penertiban;
- b. bahwa sehubungan hal tersebut pada huruf a dan b diatas, perlu ditetapkan Peraturan Walikota Makassar tentang Penertiban Bangunan.
1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 1959 tentang Pembentukan Daerah-daerah Tingkat II di Sulawesi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1822);
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor: 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
 3. 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 terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua atas Undang Undang 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

5. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 2007 tentang Pengelolaan Wilayah Pesisir dan Pulau-Pulau Kecil (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 84, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4739);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
7. 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);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 51 Tahun 1971 tentang Perubahan Batas-batas Daerah Kotamadya Makassar dan Kabupaten-kabupaten Gowa, Maros dan Pangkajene dan Kepulauan dalam Lingkungan Daerah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1971 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2970);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 86 Tahun 1999 tentang Perubahan Nama Kota Ujung Pandang menjadi Kota Makassar dalam Wilayah Propinsi Sulawesi Selatan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 193);
10. 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);
11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 276);
12. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 5 Tahun 2012 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2012 Nomor 5);
13. Peraturan Daerah Kota Makassar Nomor 7 Tahun 2013 tentang Perubahan ke Dua Atas Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2009 tentang Pembentukan dan Susunan Organisasi Perangkat Daerah Kota Makassar (Lembaran Daerah Kota Makassar Tahun 2013 Nomor 7);
14. Peraturan Walikota Makassar Nomor 8 Tahun 2008 tentang garis Sempadan dan Fungsi Bangunan gedung Pada masing-masing ruas Jalan dalam wilayah Kota Makassar (Lembaran daerah Kota Makassar Nomor 8 tahun 2008).

MEMUTUSKAN

PERATURAN WALIKOTA MAKASSAR TENTANG PENERTIBAN BANGUNAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Peraturan ini yang dimaksud dengan :
Kota adalah Kota Makassar;

Walikota adalah Walikota Makassar;

Satuan kerja perangkat daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Makassar;

Dinas adalah Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar;

Satuan Polisi Pamong Praja dan Linmas adalah Satuan Polisi Pamong Praja dan Linmas Kota Makassar;

Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan Kota Makassar;

Kepala Satuan adalah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja dan Linmas Kota Makassar

Bangunan Gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat pemukiman melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus;

Prasarana Bangunan Gedung adalah fasilitas kelengkapan di dalam dan di luar bangunan gedung yang mendukung pemenuhan terselenggaranya fungsi bangunan gedung;

Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemohon untuk membangun baru, rehabilitasi/renovasi dan/atau memugar dalam rangka melestarikan bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;

Pemohon adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan;

Pemilik bangunan adalah setiap orang, badan hukum atau usaha, kelompok orang dan lembaga atau organisasi yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan;

Pengejala Bangunan adalah seseorang atau badan yang bertanggung jawab menjalankan kegiatan operasional/penggunaan/pemeliharaan atas bangunan dan pekarangan;

Bangsawan adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas perintah/petunjuk pemilik bangunan;
Memborong adalah seorang atau badan yang melaksanakan kegiatan membangun atas penunjukkan pemilik bangunan sesuai ketentuan izin;
Penertiban Bangunan yang selanjutnya disebut penertiban, adalah tindakan untuk mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan sebagai sesuai dengan ketentuan teknis, administrasi, dan perizinannya sesuai peraturan perundang-undangan;
Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sekitarnya;
Pendidik Pegawai Negeri Sipil yang selanjutnya disingkat PPNS adalah Pendidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Kota makasar.

BAB II
OBJEK DAN SUBJEK PENERTIBAN BANGUNAN

Pasal 2

Objek penertiban bangunan meliputi bangunan yang didirikan tidak memiliki Izin Mendirikan Bangunan (IMB), bangunan yang didirikan memiliki Izin Mendirikan Bangunan tapi tidak sesuai dengan Izin Mendirikan Bangunan (IMB) yang diterbitkan.

Pasal 3

Subjek penertiban bangunan adalah setiap orang pribadi atau badan sebagai pemilik atau pengguna atau kuasa atas bangunan.

BAB III
PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN KEGIATAN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 4

Pengawasan dan pengendalian kegiatan mendirikan bangunan dilakukan oleh Dinas Tata Ruang dan Bangunan;

Cara cara pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Dinas;

Untuk kepentingan Pengawasan dan pengendalian dapat dibentuk Tim Pengawasan dan pengendalian kegiatan mendirikan bangunan yang unsur pengawasannya terdiri dari Unsur Satuan Polisi Pamong Praja dan Unsur SKPD yang dianggap perlu dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota;

Kegiatan pengawasan dan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan legalitas Izin Mendirikan Bangunan, Kesesuaian dengan Izin Mendirikan Bangunan, peninjauan lokasi dan pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat.

BAB IV
TATA CARA PENERTIBAN
Bagian Kesatu
Umum

Pasal 5

Penertiban dilaksanakan dengan cara sebagai berikut:
1. pemberian teguran tertulis pertama;
2. pemberian teguran tertulis kedua;
3. pemberian teguran tertulis ketiga;
4. penindakan atau pelaksanaan penertiban.

Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan memberikan teguran tertulis kepada pemilik/pelaksana bangunan yang tidak memiliki izin mendirikan Bangunan dan/atau memiliki Izin Mendirikan Bangunan tapi tidak sesuai dengan Izin yang diberikan.

Pasal 6

Setiap penyampaian teguran tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf a, huruf b, dan huruf c dibuatkan tanda terima yang ditandatangani oleh yang bersangkutan;

Menolak teguran tertulis ketiga sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (1) huruf c tembusannya dapat disampaikan Kepada Satuan Polisi Pamong Praja, Camat dan Lurah setempat;

Jika yang bersangkutan tidak bersedia menandatangani tanda terima maka dibuatkan Berita Acara Penolakan yang diketahui dan ditandatangani oleh 1 (satu) orang saksi;

Jika yang bersangkutan menolak menerima dan menandatangani tanda terima surat teguran, Berita Acara Penolakan atau yang bersangkutan tidak berada ditempat maka surat teguran diserahkan kepada Lurah setempat dan dibuatkan tanda terima.

Bagian Kedua
Tindakan Penertiban Bangunan

Pasal 7

Setiap orang atau badan yang mendirikan bangunan tanpa memiliki IMB, memiliki IMB tapi tidak sesuai dengan izin yang diberikan dikenakan sanksi teguran tertulis 3 (tiga) kali dengan ketentuan sebagai berikut :

Teguran tertulis pertama dengan tenggang waktu 2 (dua) hari kalender dihitung sejak tanggal penerimaan surat teguran memuat :

1. kesalahan yang bersangkutan disertai dasar hukum yang jelas;
2. kewajiban yang harus dilaksanakan;
3. jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang harus dilakukan;

Teguran tertulis kedua dengan tenggang waktu 2 (dua) hari kalender
terhitung sejak tanggal penerimaan surat teguran memuat :

1. mengingatkan teguran yang pertama;
2. kewajiban dan konsekuensi yang harus dilaksanakan dan diterima;
3. jangka waktu pelaksanaan kewajiban yang harus dilakukan;

Teguran tertulis ketiga dengan tenggang waktu 7 (tujuh) hari kalender
terhitung sejak tanggal penerimaan surat teguran memuat :

1. mengingatkan teguran yang pertama dan kedua;
2. perintah membongkar sendiri disertai dengan pemasangan tanda papan/
stiker penyegelan di pintu masuk atau bedeng kerja yang jelas terlihat
pada lokasi kegiatan membangun;

Penyegelan sebagaimana dimaksud Pasal 7 ayat (1) huruf (c) angka (2)
diatur sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan Walikota ini;

Setiap orang atau badan yang tidak mengindahkan sanksi sebagaimana
dimaksud pada ayat (1) huruf (c), setelah tenggang waktu sanksi peringatan
tertulis ke III (ketiga) berakhir dikenakan sanksi pembongkaran
bangunan;

Perbuatan memindahkan/ menurunkan/ merusak/ menghilangkan
segel tanpa izin adalah merupakan tanggung jawab pemilik/ pelaksana/
penghuni bangunan;

Perbuatan sebagaimana dimaksud pada ayat (4) Pasal ini dibuatkan
Acara kejadian dan diberikan tindakan berupa surat peringatan;

Pemilik/ pelaksana bangunan diwajibkan untuk memasang kembali tanda
papan/ stiker penyegelan terdahulu pada lokasi kegiatan membangun atau pada
tempat semula dalam jangka waktu maksimal 1 x 24 jam setelah diterima surat
peringatan;

Jika terhadap pemilik dan atau pelaksana bangunan yang telah
diperingatkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (6) tidak dipatuhi dapat
laporkan kepada POLRI untuk dilakukan penyidikan sesuai dengan ketentuan
yang berlaku.

Bagian Ketiga

Pembatalan dan Pencabutan Terhadap Tindakan Penertiban

Pasal 8

Tindakan penyegelan yang telah dikeluarkan sebagaimana diatur dalam ketentuan
Pasal ini menjadi batal dengan sendirinya (batal demi hukum) apabila :

1. Pemohon bangunan dan prasarana bangunan telah memperoleh Izin Mendirikan
Bangunan (IMB);

2. Pemohon bangunan yang telah menyesuaikan terhadap Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
dengan gambar rencana bangunan yang telah disahkan oleh Dinas Tata Ruang dan
Bangunan.

BAB V
PEMBONGKARAN BANGUNAN

Pasal 9

... hal tidak dilakukan pembongkaran oleh pemilik bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) ditetapkan dengan Keputusan Walikota untuk disampaikan kepada Satuan Polisi Pamong Praja dan Linmas agar dilakukan pembongkaran;

Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unsur yang terdiri dari Unsur Satuan Polisi Pamong Praja Dan Linmas, Unsur Dinas Tata Ruang dan Bangunan, unsur Camat dan Lurah serta instansi lain yang dianggap perlu (unsur Kepolisian, unsur TNI, dan unsur POM).

... sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Surat Perintah Walikota;

Kepala kerusakan/ kerugian serta resiko yang timbul akibat pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggungjawab pemilik bangunan;

Pasal 10

... hal tertentu yang sifatnya mendesak untuk kepentingan tertib mendirikan bangunan, Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan dapat memerintahkan untuk melakukan penertiban atau pembongkaran baik bangunan maupun seluruh bangunan dan atau sarana dan prasarana bangunan;

... mendirikan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi :

Bangunan yang didirikan tidak sesuai dengan peruntukan dan/atau melanggar garis sempadan;

Bangunan yang sudah ada dan melakukan kegiatan yang merubah fungsi bangunan sebelumnya;

Bangunan yang membahayakan keselamatan lalu lintas;

Pembongkaran bangunan dan material bangunan yang dipandang dapat mengganggu keindahan dan kebersihan kota serta mengganggu kelancaran arus lalu lintas;

Sarana dan prasarana bangunan yang tidak memenuhi persyaratan.

Pasal 11

... karena keadaan tertentu setelah pembongkaran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, dapat ditindak lanjuti dengan penegakan sanksi pidana oleh TPHD yang dipandang perlu.

BAB VI
PENDELEGASIAN PENANDATANGANAN

Pasal 12

... mendelegasikan penyegelan dan pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (1) huruf (c) dan Pasal 9 Ayat (1) kepada Kepala Dinas Tata Ruang dan Bangunan;

BAB VII PENANGANAN PENGADUAN

Pasal 13

Pengaduan dari masyarakat, perorangan, Lembaga berbadan hukum atau organisasi yang disampaikan kepada Dinas Tata Ruang dan Bangunan secara tertulis dengan alasan yang dapat dipertanggungjawabkan dan ditandatangani melampirkan *foto copy* identitas diri.

Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) setelah diterimanya pengaduan tersebut, Dinas Tata Ruang dan Bangunan dalam jangka waktu 2 X 24 jam harus melaksanakan peninjauan lapangan dan memberikan jawaban terhadap pengaduan dimaksud.

Pasal 14

Pengelompokan pengaduan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13, meliputi :

1. Pengaduan bersifat perselisihan.
2. Pengaduan bersifat keberatan.
3. Pengaduan bersifat sengketa.

Jika pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (a) hanya didasarkan faktor perselisihan pribadi dan atau permusuhan yang ditujukan kepada pemohon IMB, maka pengaduan tersebut harus dikesampingkan dan permohonan IMB pemohon dapat diproses lebih lanjut.

Jika Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (b) harus disampaikan dengan alasan yang disertai bukti keberatan bahwa lokasi bangunan yang dimohonkan IMB berada dalam status pengawasan bank dan pertanahan atau berada dalam status sita untuk kepentingan penyelidikan dan penyidikan, atau dalam proses pembatalan alas hak dari instansi yang berwenang, maka proses IMB tidak dapat diproses lebih lanjut;

Jika Pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf (c) disampaikan dengan alasan yang disertai bukti bahwa lokasi bangunan yang dimohonkan IMB berada dalam status sengketa baik perdata, pidana dan atau tata usaha negara yang dibuktikan dengan keterangan dari pengadilan maka proses IMB tidak dapat diproses lebih lanjut;

Jika dalam tenggang waktu 14 hari kalender sejak diterimanya surat jawaban dari kepala dinas atas pengaduan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (4) tidak dapat dibuktikan maka permohonan IMB pemohon dapat diproses.

BAB VIII PENUTUP

Pasal 15

Sejak berlakunya Peraturan ini, maka Keputusan Walikota Nomor 20 Tahun 2014 tentang Prosedur Tetap (Protap) Penertiban Bangunan dan Pedagang Kaki Jalan Informal (PKL) dalam Wilayah Kota Makassar sepanjang terkait dengan penertiban bangunan dinyatakan dicabut dan tidak berlaku lagi;

hal yang dianggap belum cukup dalam peraturan ini akan diatur dan ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

Pasal 16

Peraturan ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota.

Ditetapkan di Makassar
pada tanggal : 2 Mei . 2014

WALIKOTA MAKASSAR,

H. ILHAM ARIEF SIRAJUDDIN

undangkan di Makassar
tanggal 2 Mei 2014.....

SEKRETARIS DAERAH KOTA MAKASSAR,

H. BURHANUDDIN

DAERAH KOTA MAKASSAR TAHUN 2014 NOMOR 25.....