BUPATI PASURUAN
PROVINSI JAWA TIMUR

PERATURAN BUPATI PASURUAN
NOMOR 31 TAHUN 2024

TENTANG

PEDOMAN PELAKSANAAN TERTIB BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI PASURUAN,

Menimbang :

a. bahwa agar kegiatan membangun, mengubah, memperluas dan mengurangi bangunan gedung dapat di selenggarakan secara tertib, tertata dan selaras dengan tata ruang wilayah, maka setiap penyelenggaraan bangunan harus dilengkapi Legalitas Bangunan Gedung;

b. bahwa penyelenggaraan bangunan gedung harus dilengkapi legalitas sesuai ketentuan yang berlaku untuk menjamin keandalan keselamatan penghuni dan lingkungannya;

c. bahwa agar pelaksanaan tertib bangunan dan mekanisme pemberian sanksi yang diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 2 Tahun 2017 tentang Ketertiban Umum dan Ketentraman Masyarakat dapat berjalan dengan efektif, perlu diatur pedoman pelaksanaanya;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud pada huruf a, huruf b dan huruf c, maka perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Pedoman Pelaksanaan Tertib Bangunan;

Mengingat :

1. Pasal 18 ayat (6) Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945;

2. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 1950 tentang Pemerintahan Daerah Kabupaten di Djawa Timur (Berita Negara Tahun 1950 Nomor 32) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 1965 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 19, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2730);

3. Undang-Undang Nomor 39 Tahun 1999 tentang Hak Asasi Manusia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3886);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
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) sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir Undang-Undang Nomor 13 Tahun 2022 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 143, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6801);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 6 Tahun 2023 tentang Penetapan Peraturan Pemerintah Pengganti Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Cipta Kerja menjadi Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6856);
7. Peraturan Pemerintah Nomor 12 Tahun 2017 tentang Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 73, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6041);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2018 tentang Satuan Polisi Pamong Praja (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6205);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
10. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 40 Tahun 2011 tentang Pedoman Organisasi dan Tata Kerja Satuan Polisi Pamong Praja (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 590);

11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 120 Tahun 2018 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2018 Nomor 157);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 16 Tahun 2023 tentang Standar Operasional Prosedur Satuan Polisi Pamong Praja dan Kode Etik Polisi Pamong Praja (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 800);
13. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 11 Tahun 2024 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pasuruan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2024 Nomor 140);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 12 Tahun 2010 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Pasuruan Tahun 2010 - 2029 (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2010 Nomor 12);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 16 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2016 Nomor 8, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 290) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 1 Tahun 2024 (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2024 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 347);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 2 Tahun 2017 tentang Ketertiban Umum Dan Ketentraman Masyarakat (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2017 Nomor 2, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 300);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 4 Tahun 2017 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2017 Nomor 5 Tambahan Lembaran Daerah Nomor 302);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Pasuruan Nomor 3 Tahun 2023 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Pasuruan Tahun 2023 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 345);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PELAKSANAAN TERTIB BANGUNAN

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Pasuruan.
2. Bupati adalah Bupati Pasuruan.
3. Pemerintahan Daerah adalah penyelenggaraan urusan pemerintahan oleh Pemerintah Daerah dan dewan perwakilan rakyat daerah menurut asas otonomi dan tugas pembantuan dengan prinsip otonomi seluas-luasnya dalam sistem dan prinsip Negara Kesatuan Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
4. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
5. Peraturan Bupati yang selanjutnya disebut Perbup adalah peraturan perundang-undangan daerah yang ditetapkan oleh Bupati.
6. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya PBG adalah Perizinan yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya untuk memulai pembangunan, merenovasi, merawat, atau mengubah bangunan gedung tersebut sesuai dengan yang direncanakan.
7. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang dikeluarkan dari pemerintah kepada pemilik sebuah bangunan gedung atau perwakilannya sebagai pernyataan bahwa bangunan yang bersangkutan laik fungsi dan dapat digunakan dengan benar sesuai rencana.
8. Teguran tertulis adalah teguran yang diberikan kepada orang atau badan yang sebelumnya telah mendapat teguran secara lisan dari pejabat yang berwenang.
9. Penutupan sementara adalah suatu upaya paksa penghentian sementara semua kegiatan membangun, mengubah, memperluas, mengurangi, dan bangunan gedung.
10. Setiap orang adalah orang perorangan atau badan, baik yang bebentuk badan hukum maupun yang tidak berbadan hukum yang berada di Wilayah Kabupaten Pasuruan.
11. Bangunan adalah Struktur buatan manusia yang terdiri atas jembatan, tower, pagar, pondasi, dinding, dan atap yang didirikan secara permanen di suatu tempat.

BAB II
MAKSUD, TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

Pasal 2

Maksud ditetapkannya Peraturan Bupati ini adalah agar setiap bangunan dilengkapi legalitas dan untuk menyelaraskan tata guna bangunan sehingga tercipta kondisi yang konduksif, tertib, aman, nyaman dan tentram.

Pasal 3

Peraturan Bupati ini bertujuan:

a. mewujudkan penghormatan, perlindungan dan pemenuhan atas hak-hak warga dan masyarakat;
b. menumbuhkembangkan budaya disiplin masyarakat guna mewujudkan tata guna bangunan yang teratur dan sesuai dengan tata ruang wilayah Kabupaten Pasuruan; dan
c. menjadi dasar dan pedoman bagi aparat Pemerintah Daerah dalam penyelenggaraan tertib bangunan.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi :

a. tertib bangunan;
b. ketertiban penggunaan bangunan;
c. peran serta masyarakat;
d. pembinaan, pengendalian dan pengawasan;
e. pelaporan;
f. pembiayaan; dan
g. mekanisme pemberian sanksi administratif.

BAB III
TERTIB BANGUNAN

Pasal 5

(1) Setiap orang dilarang mendirikan bangunan sebelum memiliki izin yang dikeluarkan oleh Pejabat yang berwenang sesuai ketentuan Perundang-undangan yang berlaku.
(2) Setiap orang sebelum mendirikan bangunan, mengubah, memperluas dan mengurangi bangunan gedung wajib mendapatkan Persetujuan Bangunan Gedung dan / atau Sertifikat Laik Fungsi.
(3) Setiap orang wajib menggunakan bangunan miliknya atau atas kuasa pemiliknya sesuai dengan izin yang telah ditetapkan.
(4) Permohonan Persetujuan Bangunan Gedung dan/atau Sertifikat Laik Fungsi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) dilakukan secara Sistem Online Single Submission (OSS) dan atau sesuai ketentuan peraturan perundangan yang berlaku.

BAB IV
KETERTIBAN PENGGUNAAN BANGUNAN

Pasal 6

(1) Pemerintah Daerah menyelenggarakan tertib penggunaan bangunan bagi masyarakat di Daerah.

(2) Tertib penggunaan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan melakukan kegiatan :

a. menanam pohon pelindung, tanaman hias dan tanaman obat keluarga di halaman dan/atau pekarangan bangunan;
b. menyediakan tempat sampah yang memadai;
c. merawat rumput, pohon atau tanaman lainnya dihalaman dan sekitar bangunan; dan
d. memelihara bangunan dan pekarangan.

(3) Pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d, khusus untuk bangunan dan pekarangan yang berada di sekitar lingkungan jalan protokol.

Pasal 7

Setiap orang pemilik rumah dan/atau bangunan/Gedung wajib memasang bendera merah putih pada peringatan hari Besar Nasional dan daerah pada waktu tertentu sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Pasal 8

(1) Setiap orang dilarang membuang sampah/menumpuk barang bekas di sekitar bangunan yang berdekatan dengan jalan dan fasilitas umum.
(2) Setiap orang dilarang mengalihfungsikan jembatan akses keluar masuk bangunan.

BAB V
PERAN SERTA MASYARAKAT

Pasal 9

(1) Setiap orang yang melihat, mengetahui dan menemukan terjadinya pelanggaran terhadap tertib bangunan, dapat melaporkan kepada petugas yang berwenang.
(2) Setiap orang yang melaporkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berhak mendapatkan perlindungan hukum sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
(3) Petugas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menindaklanjuti dan memproses secara hukum terhadap laporan yang disampaikan oleh setiap orang.

BAB VI
PEMBINAAN, PENGENDALIAN DAN PENGAWASAN

Pasal 10

(1) Pembinaan terhadap penyelenggaraan Tertib Bangunan dilakukan Bupati yang dilaksanakan oleh Satuan Polisi Pamong Praja dan Perangkat Daerah yang terkait lainnya.
(2) Pengendalian terhadap penyelenggaraan Tertib Bangunan dilakukan Bupati yang dilaksanakan oleh Satuan Polisi Pamong Praja dan Perangkat Daerah yang terkait lainnya.

(3) Pengawasan terhadap penyelenggaraan Tertib Bangunan dilakukan Bupati yang dilaksanakan oleh Satuan Polisi Pamong Praja dan Perangkat Daerah yang terkait lainnya.

BAB VII
PELAPORAN

Pasal 11

(1) Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Pasuruan melaporkan penyelenggaraan Tertib Bangunan di Daerah kepada Bupati.

(2) Camat melaporkan penyelenggaraan Tertib Bangunan di wilayah kerjanya kepada Bupati melalui Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Pasuruan.

BAB VIII
PEMBIAYAAN

Pasal 12

Pendanaan pelaksanaan Tertib Bangunan di Daerah bersumber dari :

a. Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah (APBD) Kabupaten Pasuruan; dan/atau

b. Sumber lainnya yang sah dan tidak mengikat sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX
MEKANISME PEMBERIAN SANKSI ADMINISTRATIF

Pasal 13

(1) Setiap orang yang melanggar ketentuan sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 5 dan Pasal 6 dikenakan sanksi administratif.

(2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:

a. Teguran Lisan;

b. Teguran Tertulis;

c. Pemberhentian sementara kegiatan;

d. Pemberhentian tetap kegiatan;

e. Pencabutan ijin sementara;

f. Pencabutan tetap ijin; dan

g. Pembongkaran.

(3) Penerapan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilaksanakan dengan cara:

a. Pemberian teguran lisan dilaksanakan pada saat pertama kali melakukan tinjauan lapangan terhadap objek bangunan yang tidak memiliki ijin / tidak sesuai ijin dan dibuktikan dengan penandatangan surat pernyataan diatas materai;

b. Pemberian teguran tertulis berupa Surat Peringatan Tertulis dengan ketentuan :

1. Pemberian Surat Peringatan Tertulis Pertama dilaksanakan apabila dalam tenggang waktu 7 (tujuh) hari setelah pemberian teguran lisan sebagaimana dimaksud pada huruf a tidak dipatuhi;
2. Pemberian Surat Peringatan Tertulis Kedua dilaksanakan apabila dalam tenggang waktu 3 (tiga) hari setelah Peringatan Tertulis Pertama sebagaimana dimaksud pada angka 1 tidak dipatuhi;
3. Pemberian Surat Peringatan Tertulis Ketiga dilaksanakan apabila dalam tenggang waktu 2 (dua) hari setelah Peringatan Tertulis Kedua sebagaimana dimaksud pada angka 2 tidak dipatuhi.

c. Pemberhentian sementara kegiatan dilaksanakan apabila dalam tenggang waktu 1 (satu) hari setelah Peringatan Tertulis Ketiga sebagaimana dimaksud pada huruf b angka 3 tidak dipatuhi;

d. Pemberhentian tetap kegiatan dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang–undangan;

e. Pencabutan ijin sementara dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang–undangan;

f. Pencabutan tetap ijin dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang–undangan; dan

g. Pembongkaran dilaksanakan sesuai ketentuan Peraturan Perundang–undangan.

(4) Dalam hal pendirian bangunan gedung tidak sesuai dengan tata ruang dapat diberikan sanksi administratif tidak secara berjenjang.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 14

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Pasuruan.

Ditetapkan di Pasuruan
pada tanggal 24 Oktober 2024
Pj. BUPATI PASURUAN,

ttd.

NURKHOLIS

Diundangkan di Pasuruan
pada tanggal 24 Oktober 2024
SEKRETARIS DAERAH,

ttd.

YUDHA TRIWIDYA SASONGKO

BERITA DAERAH KABUPATEN PASURUAN TAHUN 2024 NOMOR 31