



# BUPATI BANJAR

PERATURAN BUPATI BANJAR  
NOMOR 62 TAHUN 2013

TENTANG

PEDOMAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANJAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

- Menimbang : a. bahwa dalam rangka menertibkan pembangunan perumahan di Kabupaten Banjar perlu adanya pedoman pembangunan perumahan yang terpadu;
- b. bahwa penyusunan pedoman pembangunan perumahan bertujuan untuk mewujudkan pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Bupati Banjar tentang Pedoman Pembangunan Perumahan di Kabupaten Banjar;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1953 Nomor 9) sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 154, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3881);
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 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 32, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4377);
5. 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);
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
  7. Undang-Undang Nomor 25 Tahun 2007 tentang Penanaman Modal (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 4724);
  8. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
  9. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2007 tentang Energi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4746);
  10. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
  11. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5025);
  12. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 133, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5052);
  13. 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);
  14. Undang-Undang Nomor 41 Tahun 2009 tentang Perlindungan Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 149, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5068);
  15. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5188);
  16. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 2011 tentang Informasi Geospasial (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 49, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 5214);
  17. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Pelaksanaan Hak dan Kewajiban, serta Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang

- (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 tentang Pendaftaran Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3969);
  19. Peraturan Pemerintah Nomor 63 Tahun 2002 tentang Hutan Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4242);
  20. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 45, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4385);
  21. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
  22. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2006 tentang Irigasi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 46, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4624);
  23. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
  24. 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);
  25. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4833);
  26. Peraturan Pemerintah Nomor 42 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sumber Daya Air (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4858);
  27. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4859);
  28. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5004);
  29. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara

- Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);
30. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Masyarakat Dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 118, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5160);
  31. Peraturan Pemerintah Nomor 1 Tahun 2011 tentang Penetapan dan Alih Fungsi Lahan Pertanian Pangan Berkelanjutan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 2, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5185);
  32. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2011 tentang Sungai (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 74, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5230);
  33. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
  34. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 Tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia I Nomor 5347);
  35. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
  36. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 47 Tahun 2012 tentang Pedoman Penyusunan Peraturan Daerah tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kabupaten/Kota (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 647);
  37. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknis Pengembangan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
  38. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 4 Tahun 2000 tentang Penyusunan Amdal Kegiatan Pembangunan Permukiman Terpadu;
  39. Peraturan Menteri Perumahan Nomor : 34/PERMEN/2006 Tentang Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
  40. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  41. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor/11/PERMEN/2008 Tetang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;
  42. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/Prt/M/2008 Tentang Pedoman Penyediaan Dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau Di Kawasan Perkotaan;
  43. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 10/PRP/M/2008 tentang Penetapan Jenis Rencana Usaha

dan/atau Kegiatan Bidang Pekerjaan Umum Yang Wajib Dilengkapi dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan Hidup dan Upaya Pemantauan Lingkungan Hidup;

44. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 Tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana, Perumahan dan Permukiman Daerah;
45. Keputusan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana dan atau Kegiatan yang Wajib Dilengkapi dengan Analisis Dampak Lingkungan Hidup;
46. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 5 Tahun 2012 Tentang Jenis Rencana Usaha Dan/Atau Kegiatan Yang Wajib Memiliki Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Amdal);
47. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 19 Tahun 2007 Tentang Kebersihan Lingkungan (Lembar Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2007 Nomor 19, Tambahan Lembar Daerah Kabupaten Banjar Nomor 19);
48. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 04 Tahun 2008 tentang urusan wajib dan urusan pilihan yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kabupaten Banjar (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2008 Nomor 04, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 04);
49. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Air Limbah (Lembar Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembar Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1);
50. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 4, Tambahan Lembar Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);
51. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 2013-2032 (Lembar Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembar Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3);

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PEDOMAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANJAR.

#### BAB I KETENTUAN UMUM

##### Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Banjar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggaraan pemerintah daerah.

3. Bupati adalah Bupati Banjar.
4. Dinas Perumahan Dan Permukiman adalah Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Banjar.
5. Kepala Dinas Perumahan Dan Permukiman adalah Kepala Dinas Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Banjar.
6. Dinas Bina Marga Dan Sumber Daya Air adalah Dinas Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Banjar.
7. Kepala Dinas Bina Marga Dan Sumber Daya Air adalah Kepala Dinas Bina Marga Dan Sumber Daya Air Kabupaten Banjar.
8. Dinas Pertambangan dan Energi adalah Dinas Pertambangan dan Energi Kabupaten Banjar.
9. Badan Koordinasi Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu adalah Badan Koordinasi Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Banjar.
10. Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu adalah Kepala Badan Koordinasi Penanaman Modal Dan Pelayanan Perijinan Terpadu Kabupaten Banjar.
11. Badan Lingkungan Hidup adalah Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Banjar.
12. Kepala Badan Lingkungan Hidup adalah Kepala Badan Lingkungan Hidup Kabupaten Banjar.
13. Satuan Polisi Pamong Praja adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar.
14. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja adalah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar.
15. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana, sarana dan utilitas.
16. *Site Plan* adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan dan infrastruktur lingkungan.
17. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
18. Rumah Deret (hunian gandeng banyak) adalah beberapa tempat kediaman lengkap yang satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau tempat kediaman lain, tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri.
19. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Aksesibilitas adalah kemudahan pencapaian yang disediakan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental, seperti penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, penderita penyakit tertentu, dalam mewujudkan kesamaan kesempatan.
21. Perkumpulan Petani Pemakai Air/Gabungan Perkumpulan Petani Pemakai Air selanjutnya disebut P3A/GP3A.
22. Serifikat Laik Fungsi selanjutnya disebut SLF.

## BAB II TUJUAN DAN RUANG LINGKUP

### Bagian Kesatu Tujuan

#### Pasal 2

Pengaturan pembangunan perumahan bertujuan untuk:

- a. mewujudkan perumahan yang fungsional dan sesuai dengan tataruang dan tata bangunan yang serasi dan selaras dengan lingkungannya;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan perumahan yang menjamin keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c. mewujudkan kepastian hukum dalam penyelenggaraan perumahan di daerah.

### Bagian Kedua Ruang Lingkup

#### Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Bupati ini meliputi:

- a. pembinaan
- b. persyaratan administratif;
- c. persyaratan teknis;
- d. penyelenggaraan dan;

## BAB III PEMBINAAN

#### Pasal 4

- (1) Pemerintah Daerah bertanggung jawab atas pembinaan pengembang perumahan yang menjamin diperolehnya hak konsumen dan pengembang serta dilaksanakannya kewajiban pengembang.
- (2) Pembinaan oleh Pemerintah Daerah terhadap pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh dinas teknis terkait.
- (3) Pembinaan pengembang sebagaimana dimaksud pada ayat (2) meliputi upaya untuk:
  - a. terciptanya iklim usaha pengembangan perumahan dan tumbuhnya hubungan yang sehat antar pelaku usaha pengembang dan konsumen;
  - b. berkembangnya lembaga perlindungan konsumen swadaya masyarakat;
  - c. meningkatnya kualitas sumber daya manusia serta kesadaran terhadap lingkungan dan kualitas pengembangan perumahan.

BAB IV  
PERSYARATAN ADMINISTRATIF PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Pasal 5

- (1) Setiap perumahan harus memenuhi persyaratan administratif.
- (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi:
  - a. izin pemanfaatan tanah atau izin lokasi;
  - b. status kepemilikan; dan
  - c. izin mendirikan bangunan;
  - d. sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.

BAB V  
PERSYARATAN TEKNIS PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 6

Persyaratan Teknis Pembangunan Perumahan meliputi :

1. Persyaratan Lokasi;
2. Persyaratan Proporsi Penyediaan Lahan Dan Kepadatan Hunian;
3. Persyaratan Tata Bangunan;
4. Persyaratan Arsitektur Bangunan;
5. Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan;
6. Persyaratan Prasarana Lingkungan;
7. Persyaratan Sarana Lingkungan;
8. Persyaratan Utilitas;

Bagian Kedua  
Persyaratan Lokasi

Pasal 7

- (1) Lokasi pembangunan perumahan harus :
  - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku.
  - b. bebas dari pencemaran udara, pencemaran air, dan kebisingan.
  - c. bebas banjir.
  - d. harus berada pada kemiringan lereng antara 0 – 15 %.
  - e. mempunyai akses dengan jaringan jalan umum
- (2) Lokasi pembangunan perumahan harus sesuai dengan kriteria sebagai berikut:
  - a. keamanan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung, kawasan pertanian lahan basah, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi, daerah rawan bencana;
  - b. kesehatan, dicapai dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam yang berada di atas ambang batas;

- c. kenyamanan, dicapai dengan kemudahan pencapaian (aksesibilitas), kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan (prasarana dan sarana lingkungan tersedia);
  - d. keindahan/ keserasian/ keteraturan (*kompatibilitas*), dicapai dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada, misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/ situ/ sungai/ kali dan sebagainya;
  - e. fleksibilitas, dicapai dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/ pemekaran lingkungan perumahan dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
  - f. keterjangkauan jarak, dicapai dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana-utilitas lingkungan; dan
  - g. lingkungan berjati diri, dicapai dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat, terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/ lokal setempat.
- (3) Lokasi pembangunan perumahan sebagaimana dimaksud dalam ayat 1 huruf e, suatu jalan dengan lebar yang cukup sebagai jalan penghubung sehingga mampu menampung kegiatan dalam perumahan.
- (4) Perencanaan pembangunan perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang, termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti para penyandang cacat, lanjut usia, ibu hamil, dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan asas aksesibilitas yaitu:
- a. kemudahan, yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
  - b. kegunaan, yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
  - c. keselamatan, yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun, harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
  - d. kemandirian, yaitu setiap orang dapat mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan bantuan orang lain.
- (5) Dalam menentukan besaran standar untuk perencanaan lingkungan perumahan yang meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan, menggunakan pendekatan besaran kepadatan penduduk.

### Bagian Ketiga

#### Persyaratan Proporsi Penyediaan Lahan Dan Kepadatan Hunian

##### Paragraf 1

##### Proporsi Penyediaan Lahan

##### Pasal 8

- (1) Setiap perumahan wajib memenuhi ketentuan hunian berimbang, yakni
- a. 1 (satu) rumah mewah;
  - b. 2 (dua) rumah menengah; dan
  - c. 3 (tiga) rumah sederhana sehat.

- (2) Luas tanah efektif yang dapat dimanfaatkan untuk kapling ditentukan sebagai berikut:
- a. Untuk lahan perumahan dengan luas  $\leq 25$  Ha, luas lahan efektif untuk kapling adalah sebesar 70% dan lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 25%, serta lahan untuk sarana sebesar 5%;
  - b. Untuk lahan perumahan dengan luas antara 25-100 Ha, luas lahan efektif untuk kapling adalah sebesar 60%, lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 30%, serta lahan untuk sarana sebesar 10%;
  - c. Untuk lahan perumahan dengan luas  $\geq 100$  Ha, luas lahan efektif untuk kapling adalah sebesar 55% dan lahan untuk prasarana dan utilitas sebesar 30%, serta lahan untuk sarana sebesar 15%.

Paragraf 2  
Kepadatan Hunian

Pasal 9

- (1) Kepadatan hunian merupakan perbandingan antara luas lahan dengan jumlah penduduk.
- (2) Tiap rumah rata-rata dihuni 5 (lima) orang dan untuk 1 (satu) hektar memiliki penghuni sekitar 250 (dua ratus lima puluh) jiwa, sehingga kepadatan penduduk 0,025 jiwa/m<sup>2</sup>.

Bagian Keempat  
Persyaratan Tata Bangunan

Pasal 10

- (1) Pembangunan perumahan wajib mematuhi persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang ditetapkan dalam rencana tata ruang, peraturan zonasi dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
- (2) Pembangunan perumahan pada kawasan yang belum memiliki rencana rinci tata ruang, maka KDB paling tinggi ditetapkan sebesar 60 % (lima puluh persen).
- (3) Luas kapling sekurang-kurangnya 120 (seratus dua puluh) meter persegi.
- (4) Panjang deret kapling maksimal 100 (seratus) meter sehingga panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter harus bertemu dengan jalan lingkungan atau dengan jalan masuk.
- (5) Luas bangunan untuk rumah layak huni paling rendah tipe 36 (tiga puluh enam).

Bagian Kelima  
Persyaratan Arsitektur Bangunan

Pasal 11

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan perumahan mengacu pada ketentuan peraturan yang berlaku.
- (2) Perencanaan bangunan gedung harus memperhatikan:
  - a. kaidah arsitektur bangunan;
  - b. karakteristik budaya lokal;
  - c. standar teknis perencanaan bangunan; dan
  - d. pedoman teknis perencanaan bangunan.

Bagian Keenam  
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 12

- (1) Pengelolaan Lingkungan merupakan upaya untuk menjaga pelestarian fungsi lingkungan dan mencegah terjadinya pencemaran dan/atau perusakan lingkungan yang dilaksanakan dalam beberapa tahap kegiatan meliputi :
  - a. pra konstruksi;
  - b. saat konstruksi; dan
  - c. pasca konstruksi.
- (2) Tiap-tiap kapling wajib ditanami minimal satu tanaman peneduh.
- (3) Pemohon mengajukan dokumen pengelolaan lingkungan yang berupa AMDAL/UKL/UPL/SPPL ke Badan Lingkungan Hidup dengan ketentuan sebagai berikut :
  - a. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan luas lahan  $\geq$  50 hektar wajib menyusun dokumen AMDAL;
  - b. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan luas lahan 2 hektar sampai dengan  $<$  50 hektar wajib menyusun dokumen UKL/UPL;
  - c. pembangunan perumahan dan kawasan permukiman dengan luas lahan  $<$  2 hektar wajib menyusun dokumen SPPL.
- (4) Dokumen pengelolaan lingkungan ini sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan salah satu syarat diterbitkannya Izin Mendirikan Bangunan (IMB).

Bagian Ketujuh  
Persyaratan Prasarana Lingkungan

Paragraf 1  
Umum

Pasal 13

Prasarana lingkungan perumahan meliputi :

- a. jaringan jalan;
- b. jaringan saluran pembuangan air hujan (drainase);
- c. jaringan saluran pembuangan air limbah;
- d. tempat pembuangan sampah.

Paragraf 2  
Jalan

Pasal 14

- (1) Jalan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 huruf a dalam lingkungan perumahan meliputi :
  - a. jalan masuk;
  - b. jalan utama;
  - c. jalan pembantu; dan
  - d. jalan pembagi.
- (2) Jalan masuk sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan jalan yang menghubungkan jalan yang sudah ada dengan jalan lokasi perumahan

dengan lebar sekurang-kurangnya sama dengan lebar jalan yang terlebar dalam perumahan.

- (3) Jalan utama sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan jalan yang menghubungkan antara jalan lingkungan pembagi satu dengan jalan lingkungan pembagi lainnya dengan jalan masuk di dalam perumahan dengan lebar paling rendah 8 (delapan) meter.
- (4) Jalan pembantu sebagaimana pada ayat (1) huruf c adalah jalan yang menghubungkan antara jalan pembagi satu dengan jalan pembagi lainnya dengan lebar minimal 6 (enam) meter.
- (5) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar paling rendah 5 (lima) meter.
- (6) Lebar jalan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2), ayat (3), ayat (4) dan ayat (5) tidak termasuk median, bahu jalan dan drainase.
- (7) Jalan dalam lingkungan perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (*culdesac*).
- (8) Jalan buntu yang diperbolehkan dengan panjang jalan maksimal 30 (tiga puluh) meter dan tidak disyaratkan menyiapkan tempat berputar.
- (9) Contoh gambar jalan masuk, jalan utama, jalan pembantu, dan jalan pembagi dalam lingkungan perumahan sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

### Paragraf 3 Drainase

#### Pasal 15

- (1) Drainase merupakan saluran air hujan yang harus disediakan pada sisi jalan dengan dimensi saluran disesuaikan dengan volume limpasan air hujan kawasan tersebut.
- (2) Pada saluran drainase tertutup, dibuatkan main hole (bak control) dengan jarak  $\pm$  3 meter untuk memudahkan pembersihan.
- (3) Pada saluran drainase harus disediakan resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase sesuai dengan perhitungan limpasan.
- (4) Outlet drainase perumahan dimasukkan ke sungai atau saluran pembuangan terdekat, apabila tidak memungkinkan harus dibuat resapan atau kolam penampungan.
- (5) Setiap kapling diwajibkan menyediakan sumur peresapan yang dapat menampung limpasan air hujan.
- (6) Resapan air hujan di persimpangan jalan dan di bawah saluran drainase dengan jarak 20 (dua puluh) meter dan/atau berdasarkan perhitungan teknis.
- (7) Tidak diperkenankan saluran limbah rumah tangga dialirkan ke dalam saluran drainase.

- (8) Lokasi pembangunan perumahan yang dilalui jaringan irigasi, wajib dilestarikan fungsinya dan harus mendapat persetujuan P3A/GP3A setempat.
- (9) Apabila dalam lokasi pembangunan perumahan dilalui jaringan irigasi dan jaringan irigasi akan dilakukan penggeseran, maka harus mendapat persetujuan berdasarkan kewenangan daerah dari Kepala Dinas Bina Marga Dan Sumber Daya Air.

Paragraf 4  
Air Limbah

Pasal 16

- (1) Kawasan perumahan yang dilewati jaringan limbah rumah tangga (assenering) dari Instalasi Pengolahan Air Limbah (IPAL) terpusat wajib menyambung ke jaringan tersebut.
- (2) IPAL komunal wajib disiapkan apabila :
  - a. dalam 1 (satu) rumah tidak memungkinkan untuk dibangun resapan limbah sendiri; dan/atau bangunan pengolahan air limbah.
  - b. kawasan perumahan yang tidak dilewati jaringan limbah rumah tangga (assenering) ataupun tidak, dan memiliki jumlah kapling  $\geq 40$  (empat puluh) unit rumah.
- (3) Bilamana ketentuan ayat (1) dan (2) belum terpenuhi, maka diperbolehkan membuat *septic tank* dengan ketentuan
  - a. bangunan *septic tank* dan peresapan sesuai dengan standart sni nomor. 03-2398-2002.
  - b. bangunan septic tank diletakkan di muka bangunan/di depan bangunan rumah (guna memudahkan akses mobil tinja).
  - c. penempatan peresapan
    1. penempatan peresapan limbah sekurang-kurangnya harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih.
    2. penempatan peresapan limbah pada tanah berpasir, maka jarak paling rendah 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih.
- (4) Buangan air limbah tidak diperkenankan dibuang di saluran drainase.

Paragraf 5  
Persampahan

Pasal 17

- (1) Pengembang perumahan wajib menyediakan tempat pembuangan sampah sementara dengan system terpisah antara sampah kering dan sampah basah dengan volume tempat sampah masing-masing minimal 5 m<sup>3</sup>.
- (2) Setiap tempat pembuangan sampah sementara disediakan untuk kebutuhan maksimal 50 unit rumah.
- (3) Setiap lingkungan perumahan bertanggung jawab mengangkut sampah ke TPS terdekat.
- (4) Jarak TPS dengan unit rumah terdekat minimal 50 meter.

Bagian Kedelapan  
Persyaratan Sarana Lingkungan

Pasal 18

- (1) Sarana lingkungan perumahan meliputi fasilitas :
  - a. sarana pendidikan
  - b. sarana kesehatan
  - c. sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau
  - d. sarana perniagaan/perbelanjaan
  - e. sarana pelayanan umum dan pemerintahan
  - f. sarana peribadatan
  - g. sarana rekreasi dan olah raga
  - h. sarana parkir
- (2) Jenis dan besaran/luasan sarana disesuaikan jumlah penghuni dengan perhitungan jumlah penghuni 5 (lima) jiwa dan ketentuan yang berlaku.

Paragraf 1  
Sarana pendidikan

Pasal 19

Dalam lingkungan perumahan minimal tersedia berupa :

- a. 1 (satu) unit Taman Kanak-Kanak/Pendidikan Anak Usia Dini (PAUD) untuk setiap 200 (dua ratus) unit rumah;
- b. 1 (satu) unit Sekolah Dasar untuk setiap 1.200 (seribu dua ratus) unit rumah;
- c. 1 (satu) unit Sekolah Lanjutan Tingkat Pertama untuk setiap 5.000 (lima ribu) unit rumah; dan
- d. 1 (satu) unit Sekolah Lanjutan Tingkat Atas untuk setiap 6.000 (enam ribu) unit rumah.

Paragraf 2  
Sarana kesehatan  
Pasal 20

Dalam lingkungan perumahan minimal tersedia berupa :

- a. 1 (satu) unit Balai Pengobatan untuk setiap 600 (enam ratus) unit rumah;
- b. 1 (satu) unit Balai Kesehatan Ibu Anak/Rumah Sakit Bersalin untuk setiap 2.000 (dua ribu) sampai dengan 6.000 (enam ribu) unit rumah;
- c. 1 (satu) unit Puskesmas untuk setiap 24.000 (dua puluh empat ribu) unit rumah; dan
- d. 1 (satu) unit Rumah Sakit untuk setiap 48.000 (empat puluh delapan ribu) unit rumah.

Paragraf 3  
Sarana Pertamanan dan Ruang Terbuka Hijau

Pasal 21

Dalam lingkungan perumahan wajib mempunyai sarana pertamanan dan ruang terbuka hijau dengan luas minimal 20% dari luasan sarana lingkungan perumahan. Sarana ruang terbuka minimal tersedia tempat olah raga, tempat bermain, parkir lingkungan serta taman yang dilengkapi dengan tanaman peneduh.

Paragraf 4  
Sarana Perniagaan/Perbelanjaan  
Pasal 22

Dalam lingkungan perumahan minimal tersedia berupa:

- a. toko yang bersifat komersil untuk jumlah rumah  $\geq 1000$  unit;
- b. tanah dan/atau bangunan pasar untuk jumlah rumah  $\geq 4000$  unit.

Paragraf 5  
Sarana Pelayanan Umum dan Pemerintahan  
Pasal 23

Dalam lingkungan perumahan minimal tersedia berupa:

- a. bangunan untuk pelayanan umum untuk jumlah rumah  $\geq 1000$  unit;
- b. tanah dan/atau bangunan untuk pelayanan umum untuk jumlah rumah  $\geq 4000$  unit

Paragraf 6  
Sarana peribadatan  
Pasal 24

Dalam lingkungan perumahan minimal tersedia berupa :

- a. bangunan tempat ibadah skala kecil untuk jumlah rumah  $\geq 100$  unit;
- b. tanah dan/atau bangunan tempat ibadah skala besar untuk jumlah rumah  $\geq 1000$  unit.

Paragraf 7  
Pasal 25  
Sarana Rekreasi dan Olah Raga

Dalam lingkungan perumahan minimal tersedia berupa:

- a. 1 (satu) buah tempat olahraga untuk jumlah rumah  $\geq 100$  unit.
- b. tanah dan/atau bangunan tempat rekreasi dan bangunan tempat olahraga yang bersifat non komersil dan/atau komersil untuk jumlah rumah  $\geq 1000$  unit.

Paragraf 8  
Sarana Parkir

Pasal 26

Dalam lingkungan perumahan, sarana parkir wajib disediakan pada setiap fasilitas publik.

Bagian Kesembilan  
Persyaratan Utilitas

Paragraf 1  
Umum

Pasal 27

Utilitas lingkungan perumahan meliputi :

- a. penerangan jalan.
- b. jaringan air bersih

- c. pemadam kebakaran
- d. jaringan listrik
- e. jaringan telepon
- f. jaringan gas
- g. jaringan transportasi; dan
- h. sarana penerangan jasa umum

Paragraf 2  
Penerangan Jalan

Pasal 28

- (1) Dalam lingkungan perumahan wajib disiapkan lampu penerangan jalan umum beserta meterannya.
- (2) Di depan masing-masing hunian wajib disiapkan lampu penerangan.
- (3) Ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Listrik Negara.

Paragraf 3  
Air Bersih

Pasal 29

- (1) Air bersih dapat menggunakan air bersih dari Perusahaan Air Minum atau sumber air bersih setempat.
- (2) Lokasi perumahan yang di sekitarnya terdapat jaringan air bersih dari Perusahaan Air Minum diharuskan menggunakan jaringan Perusahaan Air Minum dan tidak diperbolehkan melakukan pengeboran.
- (3) Penggunaan air bersih dari Perusahaan Air Minum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dinyatakan dengan kesanggupan dan dituangkan dalam perjanjian kerja sama antara Pengelolaan Perusahaan Air Minum dengan pemohon/pengembang.
- (4) Sumber air bersih harus terletak pada jarak paling rendah 10 (sepuluh) meter dari sumur peresapan air kotor.
- (5) Apabila sumber air bersih menggunakan sumur bor, maka harus mendapat izin pengeboran dari Dinas Pertambangan dan Energi.

Paragraf 4  
Pemadam Kebakaran

Pasal 30

- (1) Pemadam Kebakaran merupakan upaya antisipasi terhadap terjadinya kebakaran.
- (2) Penataan kawasan perumahan harus mempertimbangkan terhadap kemungkinan terjadi kebakaran dengan menyediakan ruang yang memadai untuk akses mobil pemadam kebakaran.
- (3) Desain bangunan harus mempertimbangkan akses untuk penanggulangan kebakaran.

- (4) Hidran pada setiap jarak 200 (dua ratus) meter di tepi jalan atau berupa tandon air (kolam, air mancur, sungai dan reservoir, dan sebagainya).
- (5) Perumahan yang menggunakan 1 (satu) pintu harus menyediakan pintu darurat untuk kepentingan evakuasi atau kepentingan darurat lainnya.

Paragraf 5  
Jaringan Listrik

Pasal 31

- (1) Dalam lingkungan perumahan wajib disiapkan lampu penerangan jalan umum beserta meterannya.
- (2) Di depan masing-masing hunian wajib disiapkan lampu penerangan, ketentuan mengenai instalasi listrik dan penyambungan listrik harus mengikuti ketentuan yang berlaku pada Perusahaan Listrik Negara (PLN).

Paragraf 6  
Jaringan Telepon

Pasal 32

Dalam lingkungan perumahan wajib disiapkan jaringan telepon kabel minimal untuk jumlah  $\geq 1.200$  unit.

Paragraf 7  
Jaringan Gas

Pasal 33

Untuk jumlah  $\geq 4000$  unit wajib menyediakan jaringan gas.

Paragraf 8  
Jaringan Transportasi

Pasal 34

Lingkungan perumahan untuk jumlah rumah  $\geq 1.200$  unit wajib menyediakan jaringan transportasi, berupa halte pada jalan utama / jalan masuk ke perumahan.

Paragraf 9  
Sarana Penerangan Jasa Umum

Pasal 35

Lingkungan perumahan wajib menyediakan sarana penerangan jasa umum, baik pada median jalan dan ruang publik.

BAB VI  
PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN

Bagian Kesatu  
Umum

Pasal 36

- (1) Penyelenggaraan perumahan meliputi kegiatan perencanaan, pembangunan, pemanfaatan serta penyerahan prasarana lingkungan, sarana lingkungan, dan utilitas umum.

- (2) Dalam penyelenggaraan perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan dan lingkungan.
- (3) Penyelenggara perumahan terdiri atas pengembang, perencana, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan.
- (4) Pengembangan kawasan perumahan dan permukiman dengan luasan lahan sampai dengan 5.000 meter persegi dapat diajukan oleh Pengembang perseorangan dan Pengembang berbadan hukum.
- (5) Pengembangan Kawasan Perumahan dan Permukiman dengan luasan lahan lebih dari 5.000 meter persegi harus diajukan oleh Pengembang berbadan hukum

## Bagian Kedua Perencanaan

### Pasal 37

- (1) Perencanaan teknis perumahan dilakukan sesuai tingkat kesulitan konstruksi oleh ahli dan/atau berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Perencanaan teknis perumahan berupa proposal dan *site plan* harus mendapatkan pengesahan dari Dinas Perumahan Dan Permukiman.
- (3) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) sekurang-kurangnya memuat laporan teknis perencanaan.
- (4) *Site plan* sebagaimana dimaksud pada ayat (2) memuat rencana penataan kawasan perumahan yang meliputi :
  - a. *site plan*, yang menunjukkan rencana pemanfaatan *site*, rencana tapak bangunan dan rencana tipe bangunan/luas kapling;
  - b. rencana prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan perumahan dan;
  - c. gambar teknis bangunan.
- (5) Pengembang yang mengubah *site plan* yang telah disetujui dan disahkan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib mendapatkan persetujuan perubahan *site plan* dari Dinas Perumahan Dan Permukiman.

## Bagian Ketiga Pelaksanaan

### Pasal 38

- (1) Pelaksanaan pembangunan diawali dengan *Landclearing*.
- (2) *Landclearing* sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan pekerjaan pengolahan tanah yang dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan disetujui oleh pemerintah daerah dalam bentuk pengesahan *site plan*.
- (3) Konstruksi bangunan dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetujui oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk IMB.

- (4) Setiap pengembang yang melaksanakan pembangunan perumahan wajib membuat pengaman (pagar sementara, jaring pengaman dan sebagainya) pada lokasi tempat pekerjaan dimaksud agar tidak mengganggu dan membahayakan kepentingan umum.
- (5) Apabila terdapat prasarana umum yang rusak akibat pelaksanaan pembangunan, pengembang wajib melakukan perbaikan.

#### Bagian Keempat Pemanfaatan

##### Pasal 39

Pemanfaatan bangunan merupakan kegiatan memanfaatkan bangunan sesuai fungsi yang ditetapkan dalam IMB dan SLF termasuk kegiatan pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan berkala.

#### Bagian Kelima Pengaturan Perumahan Non Profit

##### Pasal 40

- (1) Perumahan non profit merupakan penyelenggaraan perumahan yang didirikan bukan untuk tujuan diperjualbelikan dengan luasan tanah di bawah 0,5 (nol koma lima) hektar.
- (2) Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
  - a. perumahan untuk panti sosial; dan
  - b. perumahan untuk kepentingan warisan.
- (3) Perumahan untuk panti sosial sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a harus diajukan oleh pengelola panti sosial.
- (4) Perumahan untuk kepentingan warisan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b harus dilampiri bukti ahli waris yang sah.
- (5) Pengajuan permohonan dilengkapi dengan :
  - a. Surat pernyataan bahwa pembangunan perumahan dipergunakan untuk kepentingan sosial atau tidak diperdagangkan;
  - b. Surat kesediaan membangun prasarana lingkungan.

### BAB VIII KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 41

Bagi pengembang perumahan yang sudah dan sedang melaksanakan pembangunan perumahan sebelum berlakunya Peraturan Bupati ini agar segera menyesuaikan dengan ketentuan Peraturan Bupati ini paling lama 2 (dua) tahun sejak diundangkannya Peraturan Bupati ini.

BAB IX  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang mengetahui, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Banjar.

Ditetapkan di Martapura  
pada tanggal 18 Desember 2013

BUPATI BANJAR,

H. PANGERAN KHAIRUL SALEH

Diundangkan di Martapura  
pada tanggal 18 Desember 2013

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

H. NASRUN SYAH

BERITA DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2013 NOMOR 63

