



BUPATI BANJAR

PROVINSI KALIMANTAN SELATAN

PERATURAN BUPATI BANJAR  
NOMOR 35 TAHUN 2018

TENTANG

PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI NOMOR 57 TAHUN 2017 TENTANG  
PETUNJUK TEKNIS PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN  
DI KABUPATEN BANJAR

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI BANJAR,

- Menimbang : a. dalam rangka mewujudkan pembangunan perumahan yang layak, sehat, aman, serasi, dan teratur di Kabupaten Banjar perlu untuk melakukan perubahan terhadap Peraturan Bupati Banjar Nomor 57 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Banjar;
- a. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Bupati 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 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 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
4. 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);
5. 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);

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 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
7. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2017 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2017 Nomor 11, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia 6018);
8. 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);
9. 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);
10. 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);
11. 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);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Izin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 64 Tahun 2016 tentang Pembangunan Perumahan Masyarakat Berpenghasilan Rendah;
14. Peraturan Pemerintah Nomor 14 Tahun 2016 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2016 Nomor 101, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5883);
15. Peraturan Menteri Perumahan Nomor : 34/PERMEN/2006 tentang Penyelenggaraan Keterpaduan Prasarana, Sarana dan Utilitas Kawasan Perumahan;
16. Peraturan Menteri Perumahan Rakyat Nomor/ 11/ PERMEN/ 2008 tentang Pedoman Kesenjangan Kawasan Perumahan dan Permukiman;
17. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana,

## Perumahan dan Permukiman Daerah;

18. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 80 Tahun 2015 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 2036);
19. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 55 Tahun 2017 tentang Pelaksanaan Perizinan dan Non Perizinan Pembangunan Perumahan Bagi Masyarakat Berpenghasilan Rendah di daerah;
20. Keputusan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/KPTS/1986 tentang Pedoman Teknis Pengembangan Perumahan Sederhana Tidak Bersusun;
21. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 19 Tahun 2007 tentang Kebersihan Lingkungan (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2007 Nomor 19, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 15), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Nomor 5 Tahun 2014 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 19 Tahun 2007 tentang Kebersihan Lingkungan (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 5);
22. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Air Limbah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 1, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 1);
23. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2012 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2012 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);
24. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3 Tahun 2013 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Banjar Tahun 2013-2032 (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2013 Nomor 3, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 3);
25. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 14 Tahun 2014 tentang Penyelenggaraan Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2014 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12);
26. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4 Tahun 2016 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2016 Nomor 4, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 4);
27. Peraturan Daerah Kabupaten Banjar Nomor 13 Tahun 2016 tentang Pembentukan dan Susunan Perangkat Daerah (Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2016 Nomor 13, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Banjar Nomor 12);
28. Peraturan Bupati Banjar Nomor 57 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Banjar (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2017 Nomor 57);

29. Peraturan Bupati Banjar Nomor 68 Tahun 2017 tentang Penyelenggaraan Bangunan Gedung Di Kabupaten Banjar (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2017 Nomor 68);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PERUBAHAN ATAS PERATURAN BUPATI BANJAR NOMOR 57 TAHUN 2017 TENTANG PETUNJUK TEKNIS PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANJAR.

Pasal I

Beberapa ketentuan dalam Peraturan Bupati Banjar Nomor 57 Tahun 2017 tentang Petunjuk Teknis Penyelenggaraan Pembangunan Perumahan Di Kabupaten Banjar (Berita Daerah Kabupaten Banjar Tahun 2017 Nomor 57) diubah sebagai berikut:

1. Ketentuan Pasal 1 diubah, sehingga Pasal 1 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Banjar.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan Pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Banjar.
4. Dinas Perumahan Dan Permukiman adalah Dinas Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Banjar.
5. Kepala Dinas Perumahan Dan Permukiman adalah Kepala Dinas Perumahan Dan Permukiman Kabupaten Banjar.
6. Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Banjar.
7. Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang adalah Kepala Dinas Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang Kabupaten Banjar.
8. Dinas Penanaman Modal Dan Perijinan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banjar.
9. Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu adalah Kepala Dinas Penanaman Modal Dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu Kabupaten Banjar.
10. Dinas Lingkungan Hidup adalah Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Banjar.
11. Kepala Dinas Lingkungan Hidup adalah Kepala Dinas Lingkungan Hidup Kabupaten Banjar.
12. Dinas Pertanahan adalah Dinas Pertanahan Kabupaten Banjar.
13. Kepala Dinas Pertanahan adalah Kepala Dinas Pertanahan Kabupaten Banjar.
14. Satuan Polisi Pamong Praja adalah Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar.

15. Kepala Satuan Polisi Pamong Praja adalah Kepala Satuan Polisi Pamong Praja Kabupaten Banjar.
16. Perumahan adalah kumpulan rumah sebagai bagian dari permukiman, baik perkotaan maupun perdesaan, yang dilengkapi dengan prasarana, sarana, dan utilitas umum sebagai hasil upaya pemenuhan rumah yang layak huni.
17. Perumahan skala kecil adalah kelompok rumah yang berskala kecil dengan luas lahan > 200 m<sup>2</sup> sampai dengan < 5000 m<sup>2</sup>.
18. Site Plan adalah perencanaan lahan secara menyeluruh meliputi tapak bangunan dan infrastruktur lingkungan.
19. Keterangan Rencana Kabupaten adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Daerah pada lokasi tertentu.
20. Rumah adalah bangunan gedung yang berfungsi sebagai tempat tinggal yang layak huni, sarana pembinaan keluarga, cerminan harkat dan martabat penghuninya, serta aset bagi pemiliknya.
21. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan dengan tujuan mendapatkan keuntungan.
22. 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.
23. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disebut KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah diperpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
24. Garis Sempadan Bangunan selanjutnya disebut GSB adalah garis yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor atau riol atau as pagar sampai batas terluar muka bangunan.
25. Garis Sempadan Sungai adalah garis batas luar pengamanan sungai yang membatasi adanya pendirian bangunan di tepi sungai dan ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
26. 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.
27. Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli dan berpenghasilan rendah sesuai Keputusan Bupati.
28. Sertifikat Laik Fungsi selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diterbitkan oleh Pemerintah Daerah kecuali untuk bangunan gedung fungsi khusus oleh Pemerintah untuk menyatakan kelaikan fungsi suatu bangunan gedung atau bangunan prasarana baik secara administratif maupun teknis, sebelum pemanfaatannya.
29. Rencana Tata Ruang adalah rumusan tata ruang yang menyangkut arahan penetapan wilayah lindung, wilayah budidaya, dan pemanfaatan serta penggunaan lahan bagi suatu wilayah, jaringan prasarana, serta penataan wilayah konservasi.

30. Prasarana adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan hunian yang memenuhi standar tertentu untuk kebutuhan bertempat tinggal yang layak, sehat, aman, dan nyaman.
  31. Sarana adalah fasilitas dalam lingkungan hunian yang berfungsi untuk mendukung penyelenggaraan dan pengembangan kehidupan sosial, budaya, dan ekonomi.
  32. Utilitas umum adalah kelengkapan penunjang untuk pelayanan lingkungan hunian.
  33. Luas Kapling adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang, serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
  34. Luas Bangunan adalah hasil perhitungan luasan yang dihitung dari garis sumbu dinding atau kolom terhadap struktur utama
  35. Tanaman Peneduh adalah jenis tanaman berbentuk pohon yang rindang, dapat memberikan keteduhan dan menahan silau cahaya matahari, banyak menyerap CO<sub>2</sub> dan banyak mengeluarkan O<sub>2</sub>, dapat melawan pemanasan global dan melawan pencemaran udara.
  36. Kuldesak adalah jalan buntu yang melayani satu blok yang terletak di ujung jalan berupa bundaran untuk kendaraan memutar kembali.
  37. Air lindi adalah cairan yang merembes ke bawah dari tumpukan sampah yang terbentuk karena pelarutan dan pembilasan materi materi terlarut dan proses pembusukan oleh aktivitas mikroba setelah adanya air eksternal, termasuk air hujan, yang masuk ke dalam tumpukan sampah itu.
2. Ketentuan ayat (2) Pasal 5 diubah, sehingga ayat (2) Pasal 5 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 5

- (1) Setiap perumahan harus memenuhi persyaratan administratif.
  - (2) Persyaratan administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
    - a. izin pemanfaatan tanah atau izin lokasi;
    - b. status kepemilikan hak atas tanah dalam bentuk hak milik/kontrak/jual beli;
    - c. izin mendirikan bangunan; dan
    - d. sesuai ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku tentang dokumen lingkungan.
3. Ketentuan ayat (1) Pasal 7 ditambah Huruf f, sehingga ayat (1) Pasal 7 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 7

- (1) Lokasi pembangunan perumahan memenuhi persyaratan minimal :
  - a. sesuai dengan Rencana Tata Ruang yang berlaku;
  - b. bebas dari pencemaran udara, pencemaran air, dan kebisingan;
  - c. bebas banjir;
  - d. berada pada kemiringan lereng antara 0 – 15%;
  - e. mempunyai akses jaringan jalan dengan jaringan jalan umum; dan

- f. mempunyai akses jaringan listrik dan jaringan air bersih (jika tidak terjangkau akses jaringan tersebut maka wajib menyediakan alternatif pemenuhan listrik dan air bersih).
- (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 yang mempunyai akses jaringan jalan dengan jaringan jalan umum sebagaimana dimaksud pada 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.
4. Ketentuan ayat (2) Pasal 8 diubah, sehingga ayat (2) Pasal 8 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 8

- (1) Setiap perumahan wajib memenuhi ketentuan hunian berimbang, yakni 1 rumah mewah, 2 rumah menengah, dan 3 rumah sederhana sehat.
- (2) Luas lahan efektif yang dapat dimanfaatkan untuk kapling ditentukan sebagai berikut:
- a. untuk lahan perumahan dengan luas dari 200 meter persegi sampai 100 Ha, luas lahan efektif untuk kapling adalah maksimal sebesar 70% dan lahan untuk prasarana, sarana, dan utilitas minimal sebesar 30%, dengan minimal luas sarana sebesar 5% dan prasarana utilitas minimal sudah memenuhi kebutuhan semua unit bangunan dan sarana yang ada;
  - b. untuk lahan perumahan dengan luas > 100 Ha, luas lahan efektif untuk kapling adalah maksimal sebesar 55% dan lahan untuk prasarana dan utilitas minimal sebesar 30%, serta lahan untuk sarana minimal sebesar 10%.
5. Ketentuan Pasal 10 diubah, sehingga Pasal 10 berbunyi sebagai berikut :

#### 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% (enam puluh persen).
- (3) Garis sempadan bangunan (GSB) di lingkungan perumahan:
- a. Garis sempadan bangunan untuk unit bangunan yang menghadap jalan utama dan jalan pembagi adalah 3 (tiga) meter dihitung dari sisi terluar massa bangunan terhadap batas lahan/kapling;
  - b. letak garis sempadan samping yang berbatasan dengan jalan minimal 1,5 (satu koma lima) meter dari batas kapling;
  - c. letak garis sempadan samping pondasi bangunan terluar pada bagian samping yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1,5 (satu koma lima) meter dari batas kapling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan; dan/atau

- d. garis terluar tritis (*oversteck*) yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (4) Luas kapling untuk perumahan ditetapkan sekurang-kurangnya 120 (seratus dua puluh) meter persegi.
  - (5) Ketentuan luas kapling pada ayat (4) dapat dikecualikan, dengan ketentuan luas bangunan dua kali dari ukuran 36 meter persegi/bangunan sederhana.
  - (6) Luas kapling untuk perumahan MBR yang berada di wilayah: Perkotaan Martapura – Timur – Barat, Perkotaan Gambut – Kertak Hanyar, Perkotaan Simpang Empat, dan Perkotaan Sungai Tabuk ditetapkan sekurang-kurangnya 100 (seratus) meter persegi.
  - (7) Pemanfaatan dan penggunaan kapling fungsi lain dapat diberikan untuk luas lahan minimal 5 (lima) hektar dengan ketentuan memenuhi komposisi perbandingan 50% kapling untuk rumah dan 50% kapling untuk fungsi lain dari lahan efektif untuk kapling.
  - (8) Kapling untuk fungsi lain sebagaimana dimaksud pada ayat (7) yang dimohonkan wajib menyediakan fasilitas pendukung sesuai kebutuhannya.
  - (9) Panjang deret kapling maksimal 100 (seratus) meter dengan jarak pembatas minimal 3 (tiga) meter dan untuk panjang jalan pembagi mencapai 100 (seratus) meter harus bertemu dengan jalan lingkungan, jalan pembagi, atau dengan jalan masuk.
  - (10) Luas bangunan untuk rumah layak huni pada perumahan umum paling rendah adalah 36 (tiga puluh enam) meter persegi.
  - (11) Untuk perijinan tanah kapling wajib menyediakan dan menyusun site plan.
6. Ketentuan ayat (7) dan ayat (8) Pasal 14 diubah, sehingga ayat (7) dan ayat (8) Pasal 14 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 14

- (1) Jaringan 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 3 (tiga) meter.

- (5) Jalan pembagi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d adalah jalan menuju kapling-kapling yang ada dengan lebar paling rendah 6 (enam) 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 buntu dalam lingkungan perumahan harus menyediakan ruang untuk berputar kendaraan roda empat (kuldesak), dikecualikan lebar jalan melebihi 30% dari ukuran standar.
- (8) Jalan buntu yang tidak disyaratkan untuk dibuat kuldesak adalah jalan dengan panjang maksimal 30 (tiga puluh) meter.
- (9) Untuk perumahan yang berada di daerah rawa agar menetapkan batas permukaan jalan minimal +20 (dua puluh) cm dari tinggi muka air maksimal dan menyediakan siring untuk menghindari terjadinya gerusan.
- (10) Contoh gambar jalan masuk, jalan utama, jalan pembantu, dan jalan pembagi dalam lingkungan perumahan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

7. Ketentuan ayat (2) Pasal 15 diubah, sehingga ayat (2) Pasal 15 berbunyi sebagai berikut :

#### 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 manhole dengan jarak  $\pm$  3 (tiga) 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, dan/atau pori air.
- (6) Resapan air hujan disediakan disetiap 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 Pekerjaan Umum dan Penataan Ruang.
- (10) Untuk lingkungan perumahan yang berada di daerah rawa agar menyalurkan air dengan menyediakan gorong-gorong/box culvert

dengan jarak gorong-gorong/box culvert disesuaikan dengan kondisi eksisting.

- (1) Contoh gambar sumur resapan, pori air, dan bak penampungan adalah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

8. Ketentuan Pasal 16 diubah, sehingga Pasal 16 berbunyi sebagai berikut :

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) Dalam hal ketentuan pada ayat (1) dan ayat (2) belum terpenuhi, maka dapat membuat *septic tank* dengan ketentuan sebagai berikut:
- a. bangunan *septic tank* dan peresapan sesuai dengan standart SNI nomor: 03-2398-2002;
  - b. bangunan *septic tank* diletakkan ditempat yang terjangkau dan mudah diakses oleh mobil tinja;
  - c. bangunan *septic tank* harus menyediakan lubang pipa pengurasan;
  - d. untuk pemeliharaan dilakukan pengurasan maksimal 3 (tiga) sampai 5 (lima) tahun;
  - e. jika kondisi luas lahan terbatas dapat menggunakan *septic tank* dengan sistem komunal; atau
  - f. penempatan peresapan
    - 1) penempatan peresapan limbah sekurang-kurangnya harus berjarak 10 (sepuluh) meter dari sumber air bersih; atau
    - 2) penempatan peresapan limbah pada tanah berpasir, maka jarak paling rendah 15 (lima belas) meter dari sumber air bersih.
- (4) Setiap kapling rumah wajib menyediakan bak penampungan untuk limbah rumah tangga/*grey water*.

9. Ketentuan Pasal 17 diubah, sehingga Pasal 17 berbunyi sebagai berikut :

Pasal 17

- (1) Pengembang perumahan wajib menyediakan tempat penampungan sampah sementara dengan sistem terpisah antara sampah kering dan sampah basah (dianjurkan untuk menyediakan tempat pengolahan sampah 3R (*Reduce, Reuse, Recycle*)) dengan volume tempat sampah minimal 5 (lima) meter kubik, Bank Sampah, Rumah Kompos dan Alat Pengumpul untuk sampah terpilih.
- (2) Setiap tempat penampungan sampah sementara wajib diberi label sesuai pengelompokan jenis sampah dan harus menyediakan penampungan air lindi.

- (3) Setiap tempat penampungan sampah sementara disediakan untuk kebutuhan maksimal 50 (lima puluh) unit rumah.
  - (4) Perumahan yang lebih dari 50 unit dilakukan penambahan tempat penampungan sampah atau menambah dimensi tempat penampungan sampah.
  - (5) Setiap lingkungan perumahan bertanggung jawab mengangkut sampah ke tempat pembuangan sampah terdekat.
  - (6) Jarak tempat penampungan sampah dengan unit rumah terdekat minimal 15 (lima belas) meter.
  - (7) Sistem pengangkutan sampah dari tempat penampungan sampah ke tempat pembuangan akhir dapat dilakukan dengan melakukan perjanjian/kesepakatan dengan Pemerintah Daerah melalui perangkat daerah terkait.
  - (8) Dalam hal keterbatasan lahan dan untuk perumahan skala kecil, tempat penampungan sampah sementara dapat diletakkan di depan masing-masing rumah dan pengembang perumahan wajib melaksanakan pengelolaan lingkungan secara profesional.
10. Ketentuan ayat (1) Huruf h Pasal 18 diubah, sehingga ayat (1) Huruf h Pasal 18 berbunyi sebagai berikut :

#### 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; dan/atau
  - h. sarana parkir.
- (2) Jenis dan besaran/luasan sarana disesuaikan jumlah penghuni dengan perhitungan jumlah penghuni 5 (lima) jiwa dan ketentuan yang berlaku.

11. Ketentuan Pasal 32 diubah, sehingga Pasal 32 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 32

Dalam lingkungan perumahan dapat menyiapkan jaringan telepon sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf e untuk jaringan telepon kabel minimal untuk jumlah  $\geq 1.200$  unit.

12. Ketentuan Pasal 33 diubah, sehingga Pasal 33 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 33

Untuk jumlah  $\geq 4000$  unit dapat menyediakan jaringan gas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf f.

13. Ketentuan Pasal 35 diubah, sehingga Pasal 35 berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 35

Lingkungan perumahan dapat menyediakan sarana penerangan jasa umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 27 huruf h, baik pada median jalan dan ruang publik.

14. Ketentuan ayat (3) Pasal 37 diubah, sehingga ayat (3) Pasal 37 berbunyi sebagai berikut :

## Pasal 37

- (1) Pengembang perorangan atau pengembang berbadan Hukum yang akan melaksanakan pembangunan Perumahan MBR dan/atau non MBR menyusun proposal pembangunan perumahan.
- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berisi perencanaan pembangunan Perumahan yang memuat paling sedikit:
  - a. perencanaan dan perancangan Rumah;
  - b. perencanaan dan perancangan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan;
  - c. perolehan tanah (minimal menunjukkan dan melampirkan bukti pembelian); dan
  - d. pemenuhan perizinan.
- (3) Perencanaan dan perancangan Rumah dan Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b berupa :
  - a. rencana-rencana teknis arsitektur;
  - b. rencana struktur dan konstruksi;
  - c. rencana mekanikal dan elektrikal
  - d. rencana pertamanan;
  - e. rencana tata ruang-dalam, dalam bentuk gambar rencana;
  - f. rencana gambar detail pelaksanaan;
  - g. rencana site plan;
  - h. rencana kerja dan syarat-syarat administratif;
  - i. syarat umum dan syarat teknis;
  - j. rencana anggaran biaya pembangunan (tidak disyaratkan); dan
  - k. laporan perencanaan.
- (4) Perencanaan teknis perumahan dilakukan sesuai tingkat kerumitan konstruksi oleh ahli dan/atau berpengalaman atau penyedia jasa perencanaan yang memiliki sertifikat sesuai dengan peraturan perundang- undangan yang berlaku.
- (5) Site plan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) huruf g memuat rencana penataan kawasan perumahan yang meliputi :
  - a. site plan, yang menunjukkan rencana pemanfaatan site, rencana tapak bangunan dan rencana tipe bangunan/luas kapling; dan
  - b. rencana prasarana, sarana, dan utilitas lingkungan perumahan.
- (6) Dokumen perencanaan dan perancangan harus mendapatkan pengesahan dari Dinas Perumahan Dan Permukiman.

15. Ketentuan ayat (5) Pasal 38 diubah, sehingga ayat (5) Pasal 38 berbunyi sebagai berikut :

#### Pasal 38

- (1) Pelaksanaan konstruksi Perumahan MBR dan/atau Non-MBR/Rumah Komersial berupa Rumah, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan yang berbentuk bangunan gedung dilaksanakan berdasarkan dokumen rencana teknis yang telah disetujui dan disahkan oleh Pemerintah Daerah.
- (2) Kegiatan pelaksanaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. pemeriksaan dokumen pelaksanaan;
  - b. persiapan lapangan;
  - c. kegiatan konstruksi;
  - d. pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi; dan
  - e. penyerahan hasil akhir pekerjaan.
- (3) Pemeriksaan dokumen pelaksanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a meliputi pemeriksaan kelengkapan, kebenaran, dan keterlaksanaan konstruksi (*constructability*) dari semua dokumen pelaksanaan pekerjaan.
- (4) Persiapan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi penyusunan program pelaksanaan, mobilisasi sumber daya, dan penyiapan fisik lapangan.
- (5) Kegiatan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c meliputi:
  - a. Pelaksanaan pekerjaan konstruksi fisik di lapangan, pembuatan laporan kemajuan pekerjaan, penyusunan gambar kerja pelaksanaan (*shop drawings*) dan gambar pelaksanaan pekerjaan sesuai dengan yang dilaksanakan (*as built drawings*), serta kegiatan masa pemeliharaan konstruksi dengan menerapkan prinsip-prinsip keselamatan dan kesehatan kerja.
  - b. Sebelum memulai pelaksanaan pekerjaan konstruksi perumahan, pengembang wajib memasang papan informasi minimal memuat:
    - 1) Nama perumahan;
    - 2) Alamat perumahan;
    - 3) Nama pengembang;
    - 4) Alamat pengembang;
    - 5) Jumlah dan tipe rumah yang akan dibangun; dan
    - 6) Jenis dan ukuran PSU yang direncanakan.
  - c. Untuk perumahan subsidi yang diperuntukkan bagi MBR, selain kewajiban seperti yang disebutkan pada ayat (5) huruf b pengembang wajib memasang papan informasi minimal berisi:
    - 1) Informasi bahwa perumahan tersebut disubsidi pemerintah;
    - 2) Ketentuan-ketentuan yang wajib dijalankan oleh nasabah (pemilik unit rumah);
    - 3) Sanksi akibat pelanggaran ketentuan; dan

4) Lembaga yang terkait pemberi subsidi.

d. Papan informasi yang dipasang berupa:

- 1) Ukuran papan minimal 1 meter X 1,2 meter, dengan tinggi 1,5 meter dari permukaan tanah;
- 2) Terbuat dari bahan aluminium dengan ketahanan minimal 3 tahun; dan
- 3) Dipasang pada tempat yang mudah dilihat oleh masyarakat umum, baik penghuni perumahan maupun bukan penghuni.

e. Desain papan informasi bersifat optional, jelas dibaca dan mudah dipahami.

- (6) Kegiatan pemeriksaan akhir pekerjaan konstruksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf d meliputi pemeriksaan hasil akhir pekerjaan konstruksi Rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung terhadap kesesuaian dengan dokumen pelaksanaan.
- (7) Penyerahan hasil akhir pekerjaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e merupakan berita acara serah terima rumah MBR, Prasarana, Sarana, dan Utilitas Umum Perumahan MBR yang berbentuk bangunan gedung yang laik fungsi dan dinyatakan dalam keadaan 100% fisik pekerjaan.

16. Ketentuan Lampiran diubah sebagaimana tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Bupati ini.

## Pasal II

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 20 Agustus 2018

BUPATI BANJAR,

Ttd

H. KHALILURRAHMAN

Diundangkan di Martapura  
pada tanggal 20 Agustus 2018

SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN BANJAR,

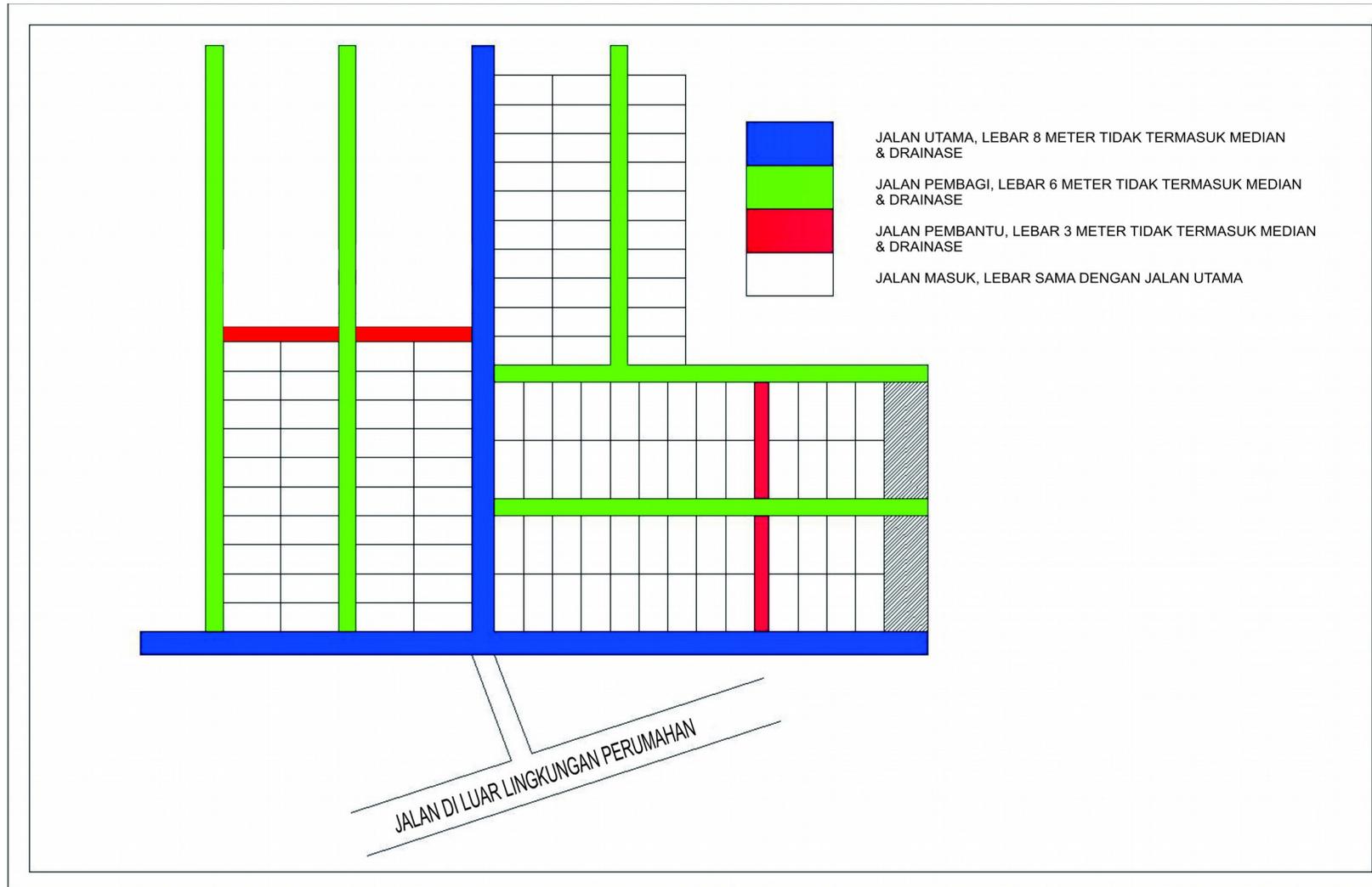
Ttd

H. NASRUN SYAH

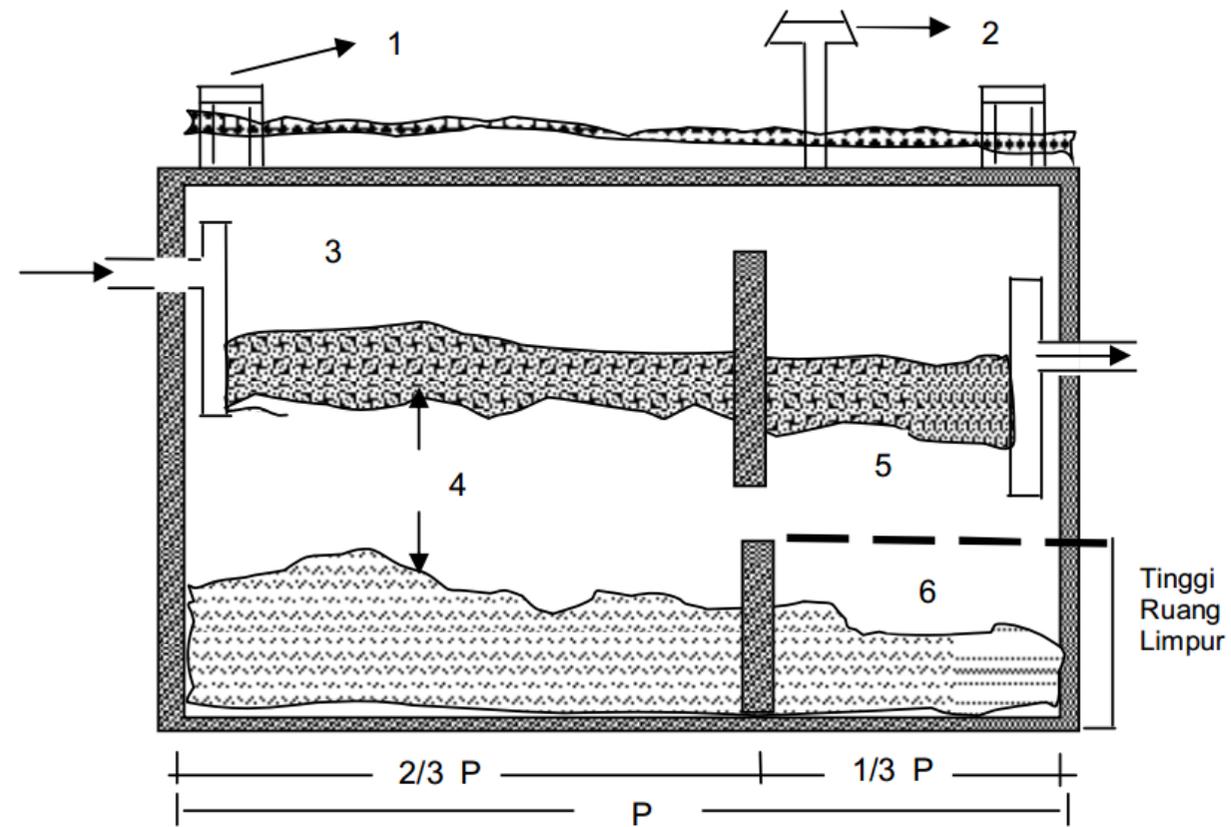
BERITA DAERAH KABUPATEN BANJAR TAHUN 2018 NOMOR 35

LAMPIRAN : PERATURAN BUPATI BANJAR  
NOMOR : 35 TAHUN 2018  
TANGGAL : 20 AGUSTUS 2018

GAMBAR TEKNIS PENYELENGGARAAN PEMBANGUNAN PERUMAHAN DI KABUPATEN BANJAR  
A. CONTOH GAMBAR JALAN MASUK, JALAN UTAMA, JALAN PEMBANTU, DAN JALAN PEMBAGI  
DALAM LINGKUNGAN PERUMAHAN



## B. CONTOH GAMBAR SEPTIC TANK



Gambar Tangki Septik Konvensional

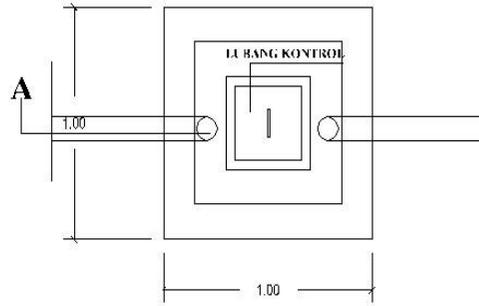
Keterangan Gambar :

1. Lubang Pemeriksaan  
2. Pipa Udara

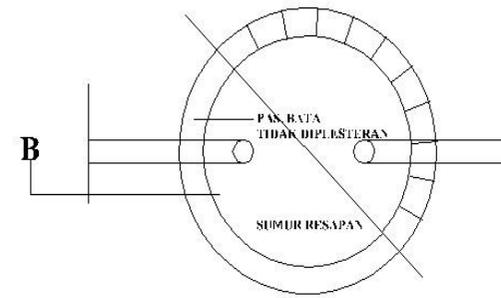
3. Ruang Bebas Air  
4. Ruang Jernih

5. Kerak  
6. Lumpur

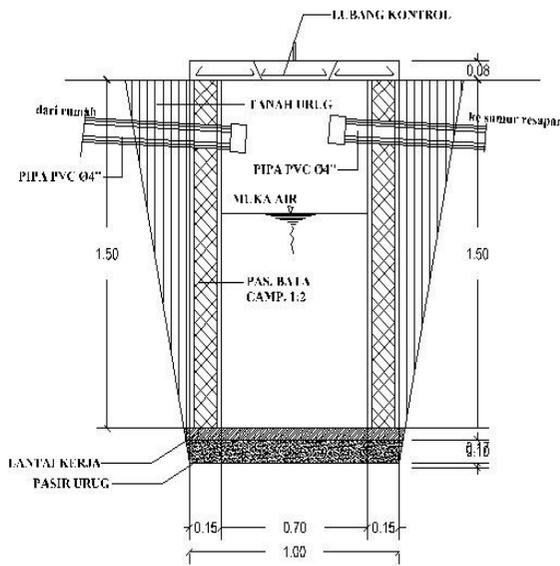
C. CONTOH GAMBAR SUMUR RESAPAN DAN BAK PENAMPUNGAN



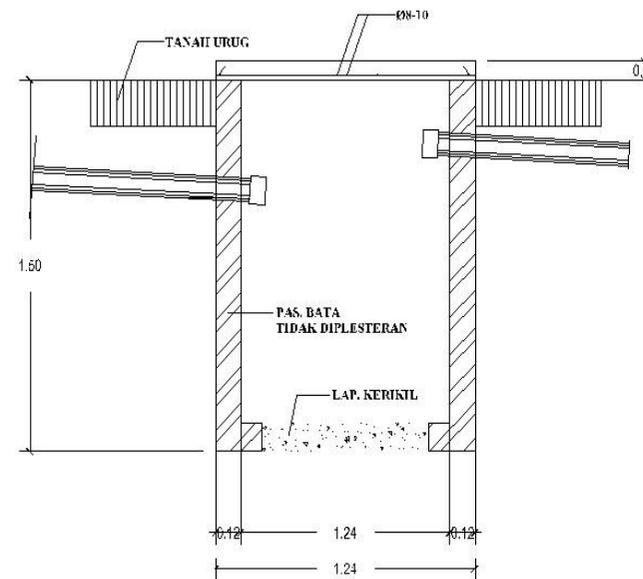
TAMPAK ATAS BAK PENAMPUNGAN



TAMPAK ATAS SUMUR RESAPAN

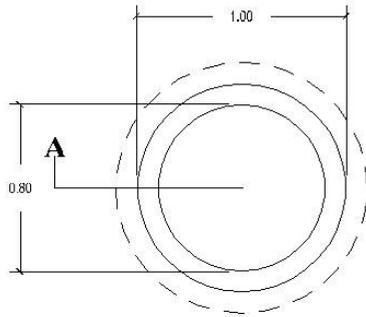


POTONGAN BAK PENAMPUNGAN

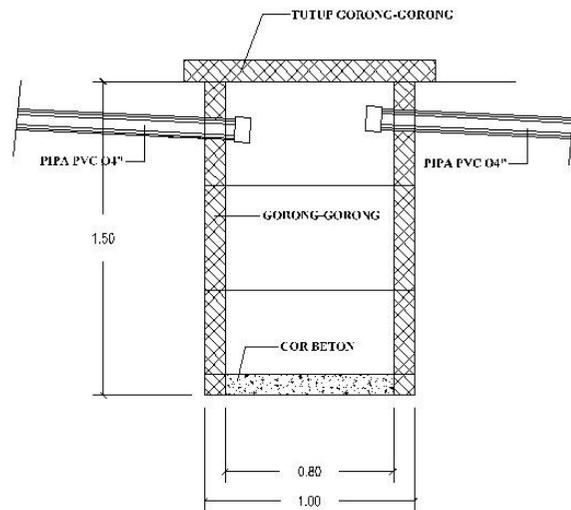


POTONGAN SUMUR RESAPAN

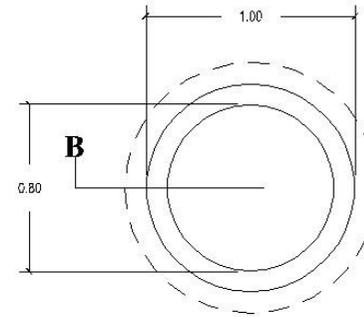
## D. CONTOH GAMBAR SUMUR RESAPAN DAN BAK PENAMPUNGAN



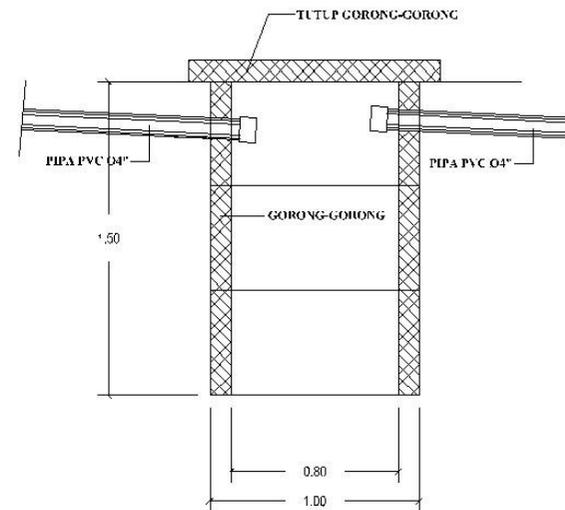
TAMPAK ATAS BAK PENAMPUNGAN



POTONGAN BAK PENAMPUNGAN

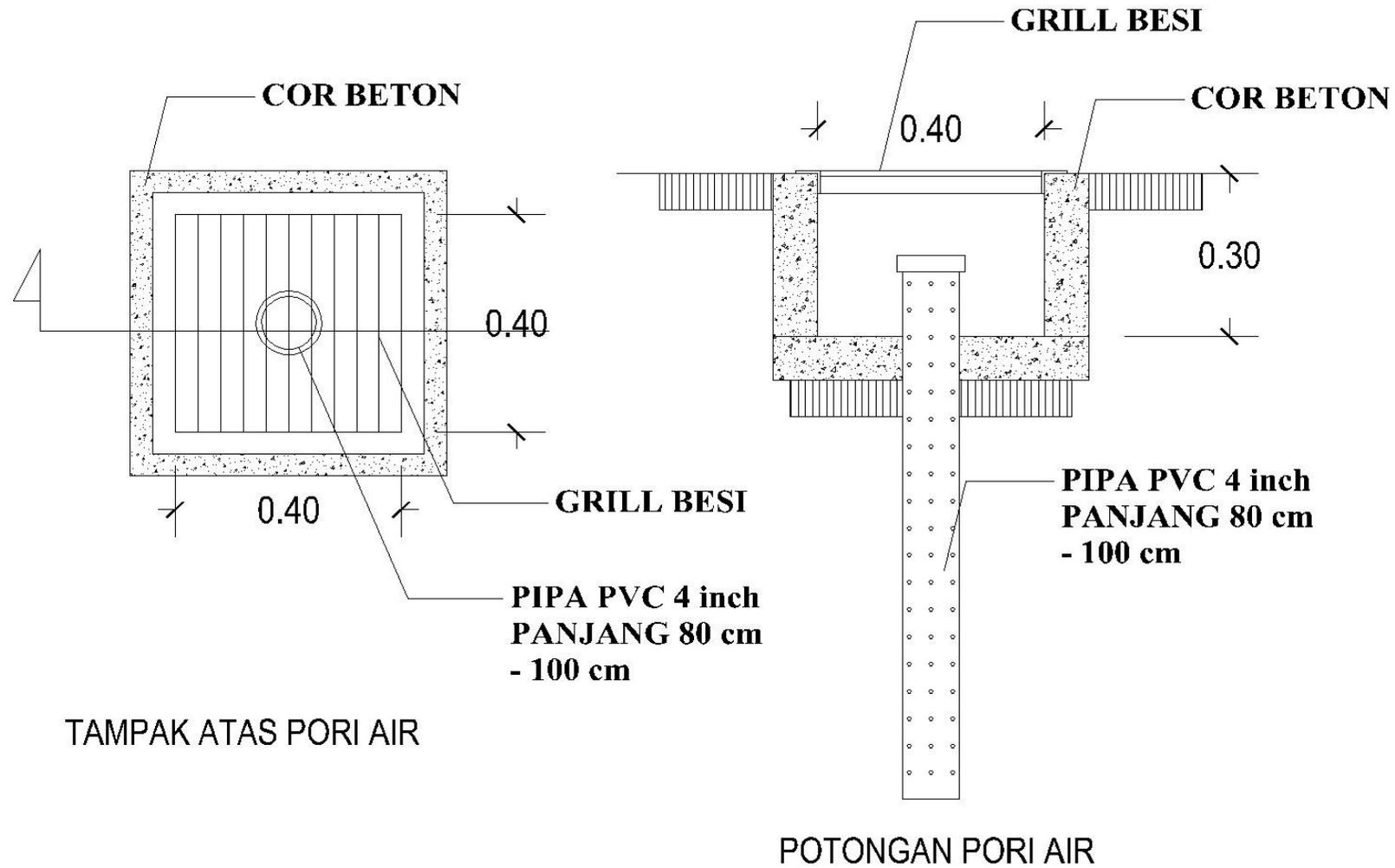


TAMPAK ATAS SUMUR RESAPAN

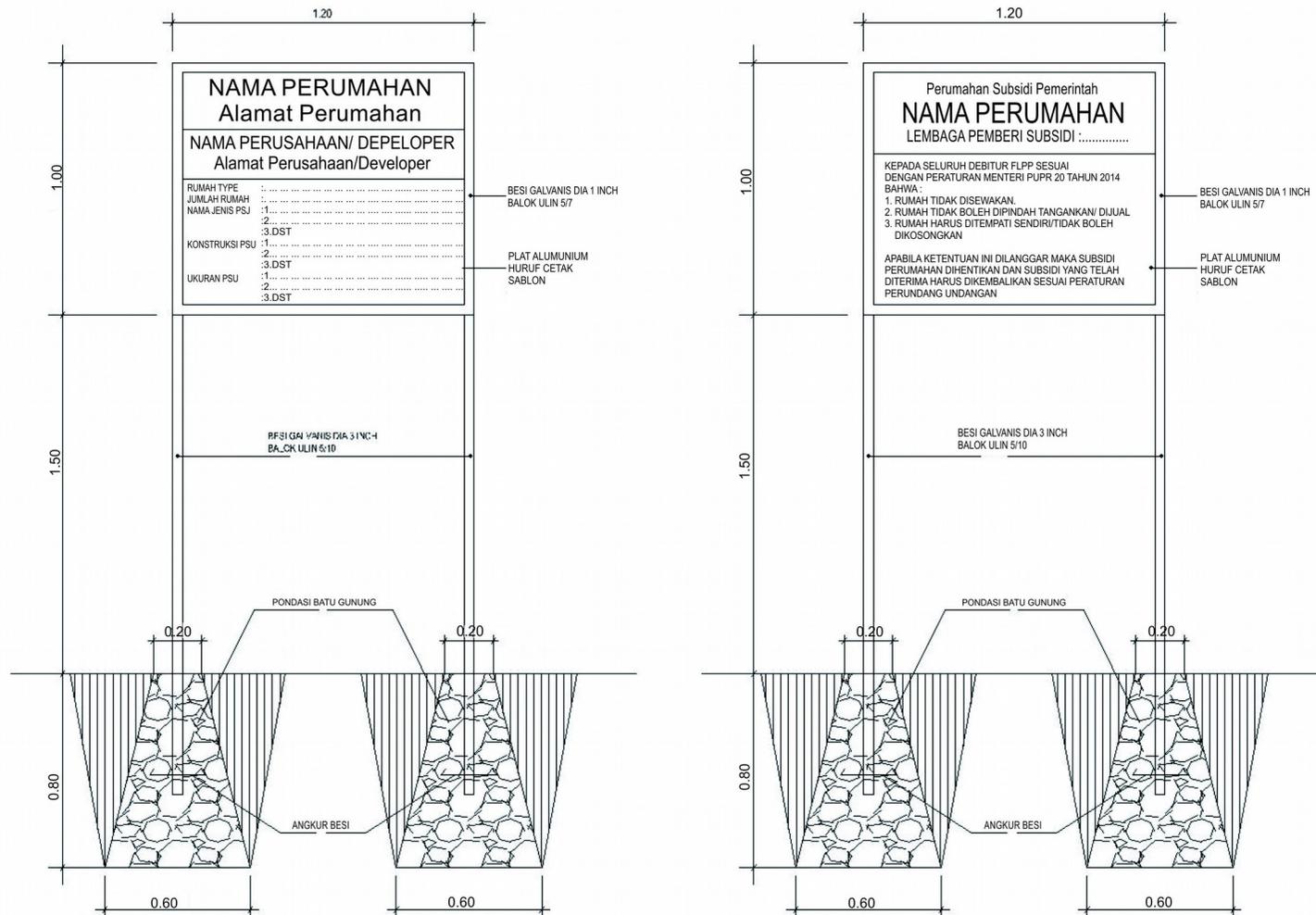


POTONGAN SUMUR RESAPAN

## E. CONTOH GAMBAR PORI AIR



## F. CONTOH GAMBAR PAPAN INFORMASI



BUPATI BANJAR,

Ttd

H. KHALILURRAHMAN

