WALIKOTA BANJARBARU

PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU
NOMOR 25 TAHUN 2010

TENTANG

KETENTUAN DAN PERSYARATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN
DI WILAYAH KOTA BANJARBARU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARBARU,

Menimbang :

a. bahwa pembangunan perumahan dan permukiman bertujuan untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, mewujudkan perumahan yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang-bidang lain;

b. bahwa untuk penyediaan rumah layak huni yang sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan perlu didukung dengan penyediaan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman yang merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan, fasilitas penunjang dan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan perumahan dan menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan secara keseluruhan;

c. bahwa untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan dan permukiman yang serasi, perlu diwujudkan lingkungan hunian perumahan yang berimbang yang penghuninya terdiri dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial untuk menghindari terciptanya lingkungan perumahan dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial;

d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a, huruf b dan huruf c di atas, perlu menetapkan Ketentuan Dan Persyaratan Lingkungan Perumahan di Wilayah Kota Banjarbaru dengan Peraturan Walikota;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);

2. Undang-Undang Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pembentukan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarbaru (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 43, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3822);

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 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);

5. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);

6. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);

7. 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);

8. 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);

9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);

10. 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);

11. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 5 Tahun 1974 tentang Penyediaan dan Pemberian Tanah untuk Keperluan Perusahaan;

12. Peraturan Menteri Pertambangan dan Energi Nomor 01.P/47/ MPE/1992 tentang Ruang Bebas Saluran Udara Tegangan Tinggi (SUTT) dan Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi (SUTET);

13. Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pedoman Keserasian Kawasan Perumahan dan Permukiman;

14. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 9 Tahun 2009 tentang Pedoman Penyerahan Prasarana, Sarana dan Utilitas Perumahan dan Permukiman di Daerah;

15. Keputusan Bersama Menteri Dalam Negeri, Menteri Pekerjaan Umum dan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor 648-384 Tahun 1992, Nomor 739/KPTS/1992, Nomor 09/KPTS/1992 tentang Pedoman Pembangunan Perumahan dan Permukiman dengan Lingkungan Hunian yang Berimbang;

16. Keputusan Menteri Permukiman dan Prasarana Wilayah Nomor 17/KPTS/M/2003 tentang Penetapan Jenis Usaha dan/atau Kegiatan Bidang Permukiman dan Prasarana Wilayah Yang Wajib Dilengkapi Dengan Upaya Pengelolaan Lingkungan dan Upaya Pemantauan Lingkungan;

17. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 7 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2000 Nomor 07 Seri C Nomor Seri 1) sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2009 Nomor 16 Seri C Nomor Seri 6);

18. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 2 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintahan Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 2, Seri D Nomor Seri 1);

19. Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 11 Tahun 2008 tentang Pembentukan, Organisasi dan Tata Kerja Dinas Daerah di Lingkungan Pemerintah Kota Banjarbaru (Lembaran Daerah Kota Banjarbaru Tahun 2008 Nomor 11, Seri D Nomor Seri 5);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU TENTANG KETENTUAN DAN PERSYARATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN DI WILAYAH KOTA BANJARBARU.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :
1. Daerah adalah Kota Banjarbaru.
2. Pemerintah Daerah adalah Walikota Banjarbaru beserta Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Walikota adalah Walikota Banjarbaru.
4. Wilayah adalah kesatuan geografis dengan bentuk dan ukuran menurut pengamatan tertentu.
5. Kawasan adalah wilayah yang batasnya ditentukan berdasarkan lingkup pengamatan fungsi tertentu.
6. Kota adalah pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang dicirikan oleh batasan administratif yang diatur dalam peraturan perundangan serta didominasi oleh kegiatan produktif bukan pertanian.

7. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) adalah strategi dan arahan kebijaksanaan pemanfaatan ruang wilayah, yang meliputi struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.
8. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung, baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
9. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
10. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.
11. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 54 m^2 sampai 200 m^2 dan biaya pembangunan per m^2 tidak melebihi dari harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku.
12. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 200 m^2 sampai 600 m^2 dan/atau biaya pembangunan per m^2 antara harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
13. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600 m^2 sampai dengan 2.000 m^2 dan/atau biaya pembangunan per m^2 di atas harga satuan per m^2 tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.
14. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
15. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
16. Utilitas adalah pelayanan seperti air bersih, air limbah, gas, listrik dan telepon, yang pada umumnya diperlukan untuk beroperasinya suatu bangunan dan lingkungan permukiman.
17. Jalan adalah jalur yang direncanakan atau digunakan untuk lalu lintas kendaraan dan orang.
18. Ruang terbuka adalah wadah yang dapat menampung kegiatan tertentu dari warga lingkungan baik secara individu atau kelompok.
19. Ruang Terbuka Hijau (RTH) adalah total area atau kawasan yang tertutupi hijau tanaman dalam satu satuan luas tertentu baik yang tumbuh secara alami maupun yang dibudidayakan.
20. Keserasian kawasan permukiman adalah penataan kawasan yang harmonis, sepadan, dan selaras dengan tujuan peningkatan kualitas ekologis, pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial budaya untuk mencapai pembangunan perumahan dan permukiman yang manusiawi dan berkelanjutan.
21. Lahan efektif adalah luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kaveling permukiman maupun fasilitas lingkungan komersial dan dapat dijual kepada pihak swata maupun perorangan.
22. Lahan non efektif adalah luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum perumahan, bersifat non komersil sesuai ketentuan yang berlaku pengelolaannya wajib diserahkan kepada Pemerintah Kota.
23. Ruang bebas adalah ruang di sekeliling penghantar yang dibentuk oleh jarak bebas minimum sepanjang jalur SUTT dan SUTET, jalur itu harus dibebaskan dari benda-benda dan kegiatan lainnya.
24. SUTET adalah singkatan dari Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yaitu saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan > 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
25. SUTT adalah singkatan dari Saluran Udara Tegangan Tinggi, yaitu saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan di atas 35 kV – 245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.

BAB II
OBJEK DAN SUBJEK

Pasal 2

(1) Objek adalah setiap lingkungan perumahan dan permukiman yang dibangun di dalam wilayah Kota Banjarbaru.
(2) Subjek adalah setiap orang atau badan hukum yang membangun perumahan di wilayah Kota Banjarbaru.

BAB III
PERSYARATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN

Pasal 3

(1) Lingkungan perumahan merupakan bagian dari kawasan perkotaan sehingga perencanaanya harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) atau dokumen rencana lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah Kota Banjarbaru.
(2) Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan merupakan bagian dari sistem pelayanan umum perkotaan sehingga dalam perencanaannya harus dipadukan dengan perencanan lingkungan perumahan dan kawasan-kawasan fungsional lainnya.
(3) Perencanaan prasarana lingkungan, sarana lingkungan dan utilitas umum harus direncanakan secara terpadu dengan mempertimbangkan keberadaan prasarana dan sarana yang telah ada dengan tidak mengurangi kualitas dan kuantitas yang telah ditentukan.

Pasal 4

(1) Sarana perdagangan dan niaga selain berdasarkan jumlah penduduk yang akan dilayani juga mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada.
(2) Menurut skala pelayanan, penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga adalah :
    a. toko/warung (skala pelayanan unit RT ≈ 250 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari. Luas lantai yang dibutuhkan ± 50 m^2 termasuk gudang kecil. Apabila merupakan bangunan tersendiri (tidak bersatu dengan rumah tinggal), luas tanah yang dibutuhkan adalah 100 m^2.
    b. pertokoan (skala pelayanan 6.000 penduduk), yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan pelayanan jasa seperti wartel, fotocopy dan sebagainya. Luas lantai yang dibutuhkan 1.200 m^2. Sedangkan luas tanah yang dibutuhkan 3.000 m^2. Bangunan pertokoan harus dilengkapi dengan :
        - tempat parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan;
        - sarana-sarana lain yang erat kaitannya dengan kegiatan warga;
        - pos keamanan.
(3) Penggolongan sarana ruang terbuka hijau di lingkungan perumahan berdasarkan kapasitas pelayanannya terhadap jumlah penduduk. Jenis ruang terbuka hijau tersebut adalah :
    a. setiap unit RT ≈ kawasan berpenduduk 250 jiwa dibutuhkan minimal 1 untuk taman yang dapat memberikan kesegaran pada kota, baik udara segar maupun cahaya matahari sekaligus tempat bermain anak-anak, sekurang-kurangnya diperlukan luas lahan 250 m^2.
    b. setiap unit RW ≈ kawasan berpenduduk 2.500 jiwa diperlukan sekurang-kurangnya satu daerah ruang terbuka berupa taman, disamping daerah-daerah terbuka yang telah ada pada tiap kelompok 250 penduduk. Sebaiknya yang berfungsi sebagai taman tempat bermain anak dan lapangan untuk kegiatan olah raga. Lokasinya dapat disatukan dengan pusat kegiatan RW lainnya, seperti balai pertemuan, pos hansip dan sebagainya. Luas lahan minimal 1.250 m^2.

(4) Pengelolaan persampahan di perumahan diperlukan gerobak sampah dengan volume 2 m^3 dan bak sampah kecil sebagai TPS dengan volume 6 m^3.

Pasal 5

(1) Sertifikat tanah untuk fasilitas umum harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah sebagai persyaratan permohonan Ijin Mendirikan Bangunan (IMB).
(2) Membangun dan memelihara selama waktu yang ditentukan prasarana-prasarana lingkungan yang dibangun seperti jalan-jalan lingkungan dan saluran-saluran pembuangan air.
(3) Menyerahkan prasarana-prasarana lingkungan dan fasilitas-fasilitas sosial yang telah dibangun kepada Pemerintah Daerah, setelah dipelihara oleh pengembang selama jangka waktu yang ditentukan.

Pasal 6

(1) Pembangunan suatu kawasan atau lingkungan perumahan dan permukiman, wajib mewujudkan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang dengan perbandingan jumlah rumah sederhana, berbanding rumah menengah, berbanding rumah mewah sebesar 6 (enam) atau lebih berbanding 3 (tiga) atau lebih berbanding 1 (satu).
(2) Pembangunan kawasan atau lingkungan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang dapat dilakukan oleh satu badan usaha dibidang pembangunan perumahan atau oleh beberapa badan usaha dibidang pembangunan perumahan dalam ikatan Kerja Sama Operasi (KSO).
(3) Pembangunan kawasan atau lingkungan perumahan dan permukiman dengan lingkungan hunian yang berimbang dapat dilakukan dalam satu lokasi atau di lokasi terpisah.

Pasal 7

(1) Komposisi lahan efektif dan lahan non efektif diatur dengan parameter luas lahan efektif, luas prasarana dan utilitas umum dan luas sarana lingkungan.
(2) Ketentuan luas lahan efektif :
    a. luas wilayah perencanaan $\leq$ 3 Ha, maka luas lahan efektif paling besar 70 %.
    b. luas wilayah perencanaan 3 Ha s/d 20 Ha, maka luas lahan efektif paling besar 60 %.
    c. luas wilayah perencanaan > 20 Ha, maka luas lahan efektif paling besar 55 %.
(3) Ketentuan luas prasarana dan utilitas umum :
    a. luas wilayah perencanaan $\leq$ 3 Ha, maka luas prasarana dan utilitas umum paling besar 25 %.
    b. luas wilayah perencanaan 3 Ha s/d 20 Ha, maka luas prasarana dan utilitas umum paling besar 30 %.
    c. luas wilayah perencanaan > 20 Ha, luas prasarana dan utilitas paling besar 30 %.
(4) Ketentuan luas sarana meliputi :
    a. luas wilayah perencanaan $\leq$ 3 Ha, maka luas sarana paling kecil 5 %.
    b. luas wilayah perencanaan 3 Ha s/d 20 Ha, maka luas sarana paling kecil 10 %.
    c. luas wilayah perencanaan > 20 Ha, maka luas sarana paling kecil 15 %.
(5) Penggunaan luas prasarana dan ulititas umum pada ayat (3) di atas diutamakan untuk jalan dan saluran pembuangan air.
(6) Penggunaan luas sarana pada ayat (4) di atas diutamakan untuk RTH.

Pasal 8

(1) Setiap bentangan kawat jaringan transmisi memerlukan suatu ruang bebas.
(2) Dalam ruang bebas tidak boleh ada satupun benda-benda seperti bangunan atau pohon lain di dalam ruang tersebut, untuk mencegah pengaruh medan elektromagnetik.
(3) Jarak bebas minimum antara bangunan tidak tahan api dengan penghantar SUTT 66 kV adalah 12,5 meter, dengan SUTT 150 kV adalah 13,5 meter, dengan SUTET 500 kV sirkit ganda adalah 14 meter dan dengan SUTET 500 kV sirkit tunggal adalah 15 meter.

(4) Jarak bebas minimum antara lapangan olah raga dengan penghantar SUTT 66 kV adalah 12,5 meter, dengan SUTT 150 kV adalah 13,5 meter, dengan SUTET 500 kV sirkit ganda adalah 14 meter dan dengan SUTET 500 kV sirkit tunggal adalah 15 meter.

Pasal 9

(1) Pengembang harus menyediakan lahan untuk Taman Pemakaman Umum (TPU) sebesar 5 % (lima perseratus) dari luas lahan yang dimintakan izinnya.
(2) Lokasi Taman Pemakanan Umum (TPU) akan ditentukan lebih lanjut dalam Keputusan Walikota.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

Ketentuan-ketentuan mengenai lingkungan perumahan yang belum diatur dalam Peraturan ini akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

Pasal 11

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Banjarbaru.

Ditetapkan di Banjarbaru
pada tanggal 02 Desember 2010

WALIKOTA BANJARBARU,

M. RUZAIDIN NOOR

Diundangkan di Banjarbaru
pada tanggal 03 Desember 2010

SEKRETARIS DAERAH,

DR. H. SYAHRIANI, M. Si
Pembina Utama Muda
NIP. 19600312 198503 1 024

BERITA DAERAH KOTA BANJARBARU
TAHUN 2010 NOMOR 25