WALIKOTA BANJARBARU

PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU
NOMOR 15 TAHUN 2010

TENTANG

KETENTUAN DAN PERSYARATAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DI WILAYAH KOTA BANJARBARU

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARBARU,

Menimbang :

a. bahwa dengan telah diundangkannya Peraturan Daerah Kota Banjarbaru Nomor 16 Tahun 2009 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2000 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), maka dipandang perlu untuk menindak lanjuti pelaksanaannya dengan mengatur ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh izin mendirikan bangunan di wilayah Kota Banjarbaru;

b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud huruf a di atas, perlu ditetapkan 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 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);

3. 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);

4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);

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

8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4494);

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. 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;

12. 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);

13. 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);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA BANJARBARU TENTANG KETENTUAN DAN PERSYARATAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN DI WILAYAH KOTA BANJARBARU.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kota Banjarbaru.
2. Pemerintah Daerah Kota adalah Walikota beserta Perangkat Daerah sebagai unsur Penyelenggara Pemerintahan Daerah Kota Banjarbaru.
3. Walikota adalah Walikota Banjarbaru.
4. Pengawas Bangunan adalah Camat, Lurah, dan atau Pejabat / Pegawai yang ditunjuk dan ditugasi untuk mengawasi bangunan.
5. Pengawasan adalah pemantauan terhadap pelaksanaan penerapan peraturan perundang – undangan bidang bangunan dan upaya penegakan hukum.
6. Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kota yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
7. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka presentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
8. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka presentase 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.
9. Pemilik Bangunan adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung.
10. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus atau yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal.
11. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kepada pemohon untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau memugar bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
12. Pemohon adalah setiap orang atau badan hukum atau usaha, kelompok orang dan lembaga atau organisasi yang mengajukan permohonan izin mendirikan bangunan kepada pemerintah kota.

BAB II
OBYEK DAN SUBYEK IZIN

Pasal 2

(1) Obyek Izin adalah setiap bangunan yang dibangun di dalam wilayah Kota Banjarbaru.
(2) Subyek Izin adalah setiap orang atau badan hukum yang membangun bangunan di wilayah Kota Banjarbaru.

BAB III
KETENTUAN DAN PERSYARATAN MEMPEROLEH
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Pasal 3

Ketentuan dan persyaratan untuk memperoleh Izin Mendirikan Bangunan, sebagaimana tercantum dalam lampiran Peraturan ini.

BAB IV
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 4

Ketentuan-ketentuan Izin Mendirikan Bangunan yang belum diatur dalam Peraturan ini akan ditetapkan lebih lanjut dengan Keputusan Walikota.

Pasal 5

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarbaru
pada tanggal 9 FEBRUARI 2010

WALIKOTA BANJARBARU,

RUDY RESNAWAN

Diundangkan di Banjarbaru
pada tanggal 5 FEBRUARI 2010

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARBARU,

SYAHRIANI

BERITA DAERAH KOTA BANJARBARU TAHUN 2010 NOMOR 5

Lampiran : Peraturan Walikota Banjarbaru
Nomor : 30 Tahun 2010
Tanggal : 05 Februari 2010

KETENTUAN DAN PERSYARATAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN
DI WILAYAH KOTA BANJARBARU.

Pemohon mengajukan pemohonan tertulis kepada Walikota Banjarbaru dengan mengisi Formulir yang telah disediakan dengan melampirkan / melengkapi :

a. Persyaratan Umum :

1. Fotocopy KTP Pemohon.
2. Fotocopy tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah.
3. Data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi).
4. Surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa.
5. Surat pernyataan tidak keberatan dari sekeliling bangunan yang diketahui oleh Ketua RT.
6. Dokumen analisis mengenai dampak lingkungan (Amdal), atau upaya pemantauan lingkungan (UPL) / upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban.
7. Gambar rencana/arsitektur bangunan.
8. Data penyedia jasa perencanaan.
9. Fotocopy SK IPPT dan/atau Izin Lokasi.
10. Fotocopy lunas PBB Tahun terakhir.
11. Rekomendasi dari Lurah setempat.
12. Rekomendasi / izin dari Camat setempat.

b. Persyaratan Khusus :

1. Perumahan
   a. Sesuai dengan RTRW Kota Banjarbaru mengenai peruntukan lahan dan ketentuan KDB / KLB.
   b. Pernyataan bahwa lokasi perumahan merupakan kawasan yang aman dan layak bagi hunian, aman dari bahaya longsor dan bebas banjir serta bukan kawasan dengan kebisingan tingkat tinggi.
   c. Melampirkan Rencana Site Plan Perumahan yang memuat :
      - Rencana Fasilitas Umum (fasum) minimal 30 % (tiga puluh perseratus) dari luas perencanaan
      - Jalan :
        Lebar jalan masuk perumahan minimal 10 (sepuluh) meter
        Lebar jalan lingkungan minimal 8 (delapan) meter.
        Jalan lingkungan harus terkoneksi dengan sistem jaringan jalan yang sudah ada.
      - Luas kavling tanah minimal 160 m^2 (seratus enam puluh meter persegi) untuk perumahan tipe $\leq$ 45 (kurang dari sama dengan empat puluh lima) dan minimal 200 m^2 (dua ratus meter persegi) untuk perumahan tipe > 45 (lebih dari empat puluh lima).

- Penempatan titik pembangunan TPS (Tempat Pembuangan Sampah) sementara.
- Gambar teknis bangunan berupa denah, tampak depan, belakang, samping kanan dan kiri serta potongan bangunan.
- Gambar teknis perencanaan saluran pembuangan/drainase (parit, gorong-gorong).
- Gambar sumur resapan.
- Gambar septik tank.
- Jaminan penyediaan air bersih.
- Melampirkan dokumen lingkungan UKL / UPL untuk luas perumahan ≥ 5 Ha (lebih dari sama dengan lima hektar) dan AMDAL untuk luas ≥ 100 Ha (lebih dari sama dengan seratus hektar).

2. Bangunan Bertingkat / Ruko / Tempat Usaha Skala Besar
   a. Sesuai dengan RTRW Kota Banjarbaru mengenai peruntukan lahan dan ketentuan KDB / KLB.
   b. Melampirkan gambar teknis (gambar kerja) bangunan berupa denah, tampak depan, belakang, samping kanan dan kiri, serta potongan.
   c. Melampirkan rencana bangunan yang memuat :
      - Gambar teknis sumur resapan.
      - Rencana penempatan tangga darurat.
      - Rancangan utilitas (mekanikal dan elektrikal).
      - Sistem sanitasi dan drainase.
      - Rencana tendon air.
      - Septik Tank.
   d. Untuk bangunan lebih dari 2 (dua) lantai dan/atau bentang struktur lebih dari 6 (enam) meter harus melampirkan perhitungan konstruksi/struktur bangunan dan surat rekomendasi dari konsultan teknis tentang kelayakan/keamanan konstruksi.
   e. Mempunyai sistem pengamanan terhadap kebakaran.
   f. Rekomendasi ketinggian yang diizinkan dari Dinas Perhubungan Provinsi atau pihak Bandara untuk bangunan lebih dari 3 lantai.

3. Bangunan Tower / BTS
   a. Melampirkan gambar teknis tower / BTS, berupa denah, konstruksi rangka dan pondasi disertakan dengan ukurannya.
   b. Rekomendasi ketinggian yang diizinkan dari Dinas Perhubungan Provinsi atau pihak Bandara.
   c. Surat Pernyataan dari warga sekitar tentang persetujuan dan tidak keberatan terhadap rencana pendirian tower dan dilengkapi dengan KTP warga masing-masing.
   d. Melampirkan surat rekomendasi dari konsultan teknis tentang kelayakan/ keamanan konstruksi.
   e. Melampirkan surat jaminan asuransi kecelakaan.

4. Bangunan Tempat Usaha Skala Kecil
   a. Sesuai dengan RTRW Kota Banjarbaru mengenai peruntukan lahan dan ketentuan KDB / KLB.
   b. Melampirkan gambar teknis bangunan berupa denah, tampak depan, belakang, samping kiri, kanan dan potongan.

5. Bangunan Billboard, Mini Billiboard, Neon Box dan Baleho
   a. Melampirkan gambar teknis bangunan berupa konstruksi pondasi dan konstruksi bangunan.
   b. Melampirkan surat rekomendasi dari konsultan teknis tentang kelayakan/keamanan konstruksi.
   c. Melampirkan surat jaminan asuransi kecelakaan.

6. Apabila bangunan yang digunakan untuk pelayanan publik, melampirkan surat rekomendasi dari konsultan teknis tentang kelayakan konstruksi dan mempunyai sistem pengamanan terhadap kebakaran.

7. Khusus bangunan yang menghadap jalan utama.
   a. Tinggi pagar depan tidak boleh lebih dari 1,5 (satu setengah) meter dan terbuka sedangkan untuk pagar samping tinggi mulai 1,5 (satu setengah) meter dan seterusnya bisa sampai 3 (tiga) meter apabila disamping bangunan.
   b. Membuat grill besi pada jalan masuk dan/atau samping bangunan sesuai dengan arah buangan air.
   c. Halaman menggunakan paving blok/batapress dan/atau rumput dan/atau batu untuk resapan, tidak boleh dicor atau diaspal seluruh halaman.
   d. Menyediakan tempat untuk penghijauan / menanam pohon.
   e. Air hujan harus diresapkan ke dalam tanah perkarangan dan/atau dialirkan ke sumur resapan sebelum dialirkan ke jaringan drainase lingkungan/kota.

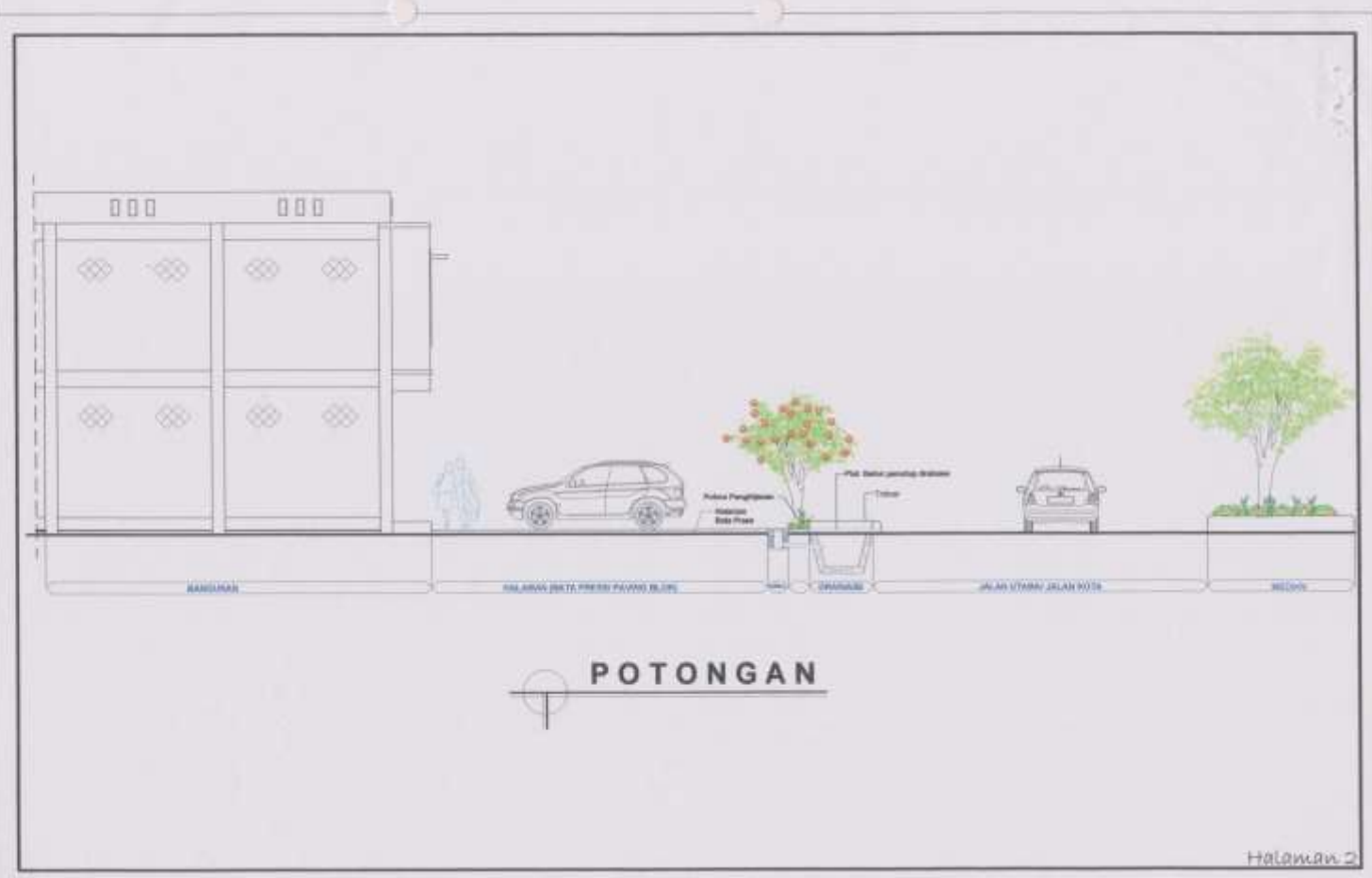
   (Contoh gambar terlampir).

WALIKOTA BANJARBARU,

RUDY RESNAWAN



DENAH PEMASANGAN GRILL DEPAN BANGUNAN



POTONGAN