



WALIKOTA BANJARMASIN

PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN

NOMOR 15 TAHUN 2012

TENTANG

IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARMASIN,

- Menimbang** :
- a. bahwa dalam rangka tertib penyelenggaraan pendirian bangunan agar sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin perlu dilakukan penertiban dan penataan bangunan serta pengendalian pemanfaatan ruang melalui Izin Mendirikan Bangunan;
 - b. bahwa dengan ditetapkannya Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 32 Tahun 2010 tentang Pedoman Pemberian Izin Mendirikan Bangunan, maka Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 2009 tentang Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan perlu dilakukan revisi;
 - c. bahwa pengaturan fungsi bangunan gedung telah diatur dalam Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan Gedung dan Peraturan Pemerintah Nomor 36 tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksana Undang-undang Nomor 28 tahun 2002 tentang Bangunan gedung;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, dan huruf b, dan huruf c maka perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Izin Mendirikan Bangunan.
- Mengingat** :
1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan sebagai Undang-Undang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Republik Indonesia Nomor 1820);
 2. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2013);

3. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
4. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
5. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68 Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 07, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82) ;
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 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Propinsi, dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 89, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4741);
11. 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);
12. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 Tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah;

13. Peraturan Daerah Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarmasin Nomor 16 Tahun 1992 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Kotamadya Daerah Tingkat II Banjarmasin (Lembaran daerah Tahun 1993 Nomor 3 Seri D Nomor 2);
14. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Tahun 2003 Nomor 18);
15. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah yang menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2008 Nomor 12, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 10);
16. Peraturan Daerah Nomor 07 Tahun 2009 tentang Pelayanan dan Tata Kelola Perizinan Satu Pintu Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2009 Nomor 07);
17. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 28 Tahun 2011 tentang Pembentukan Organisasi dan Tata Kerja Perangkat Daerah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Kota Banjarmasin Tahun 2011 Nomor 28 dan Tambahan Lembaran Daerah Nomor 23).

Dengan Persetujuan Bersama :

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJARMASIN

dan

WALIKOTA BANJARMASIN

MEMUTUSKAN :

**Menetapkan : PERATURAN DAERAH TENTANG IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN**

**BAB I
KETENTUAN UMUM**

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kota Banjarmasin;
2. Pemerintah Kota adalah Pemerintah Kota Banjarmasin;
3. Walikota adalah Walikota Banjarmasin;

4. Dewan Perwakilan Rakyat Daerah yang selanjutnya disingkat DPRD adalah Dewan Perwakilan Rakyat Daerah Kota Banjarmasin;
5. Dinas adalah Dinas Tata Ruang, Cipta Karya dan Perumahan Kota Banjarmasin;
6. Badan adalah Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal Kota Banjarmasin;
7. Badan Hukum adalah sekumpulan orang dan/atau modal yang merupakan kesatuan, baik yang melakukan usaha maupun yang tidak melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) dengan nama dan dalam bentuk apa pun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi sosial politik, atau organisasi lainnya, lembaga dan bentuk badan lainnya termasuk kontrak investasi kolektif dan bentuk usaha tetap;
8. Bangunan adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang berfungsi untuk tempat penyimpanan, perlindungan, pelaksanaan kegiatan yang mendukung terjadinya aliran yang menyatu dengan tempat kedudukan yang sebagian atau seluruhnya berada di atas, dan/atau di dalam tanah dan/atau air;
9. Bangunan gedung 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;
10. Bangunan Bukan Gedung adalah suatu perwujudan fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau didalam tanah dan/atau air, yang tidak digunakan untuk tempat hunian atau tempat tinggal;
11. Klasifikasi Bangunan Gedung adalah klasifikasi dari fungsi bangunan gedung berdasarkan pemenuhan tingkat persyaratan administrasi dan persyaratan teknisnya;
12. Bangunan Gedung Umum adalah bangunan gedung yang fungsinya untuk kepentingan publik, baik berupa fungsi keagamaan, fungsi usaha, maupun fungsi sosial dan budaya;
13. Bangunan Gedung Tertentu adalah bangunan gedung yang digunakan untuk kepentingan umum dan bangunan gedung fungsi khusus, yang dalam pembangunan dan / atau pemanfaatannya membutuhkan pengelolaan khusus dan / atau memiliki kompleksitas tertentu yang dapat menimbulkan dampak penting terhadap masyarakat dan lingkungannya;
14. Bangunan Permanen adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 (lima belas) tahun;
15. Bangunan Semi Permanen adalah Bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 (lima) tahun sampai dengan 15 (lima belas) tahun;
16. Bangunan sementara/ darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 (lima) tahun;
17. Keterangan Rencana Kota adalah informasi tentang persyaratan tata bangunan dan lingkungan yang diberlakukan oleh Pemerintah Kota pada lokasi tertentu;

18. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kota kecuali untuk bangunan gedung dan bangunan bukan gedung, fungsi khusus oleh Pemerintah kepada Pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
19. Koefisien Dasar Bangunan selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
20. Koefisien Lantai Bangunan selanjutnya disingkat KLB 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;
21. Koefisien Daerah Hijau selanjutnya disingkat KDH adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan / penghijauan dan luas tanah perpetakan / daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
22. Koefisien Tapak Bangunan yang selanjutnya disingkat KTB adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basement dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
23. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW Kota adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah Kota yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;
24. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kota ke dalam rencana pemanfaatan kawasan;
25. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana, dan pedoman pengendalian pelaksanaan;
26. Laik Fungsi adalah adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
27. Mendirikan Bangunan adalah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan tersebut;
28. Merubah bangunan adalah pekerjaan mengganti dan atau menambah bangunan yang ada, termasuk pekerjaan membongkar yang berhubungan dengan pekerjaan mengganti bagian bangunan tersebut;
29. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya;

30. Standar Teknis adalah standar yang dibakukan sebagai standar tata cara,standarspesifikasi dan standar metode uji baik berupa standar Nasional Indonesia maupun Standar Internasional yang diberlakukan dalam penyelenggaraan bangunan gedung;
31. Pemeliharaan adalah kegiatan menjaga keandalan bangunan gedung beserta prasarana dan sarannya agar bangunan gedung selalu laik fungsi;
32. Perawatan adalah kegiatan memperbaiki dan/atau mengganti bagian bangunan gedung, komponen bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarana agar bangunan gedung tetap laik fungsi;
33. Pemugaran bangunan gedung yang di lestarikan adalah kegiatan memperbaiki/ memulihkan kembali bangunan gedung ke bentuk aslinya;
34. Jasa adalah kegiatan Pemerintah Kota berupa usaha dan pelayanan yang menyebabkan barang, fasilitas, atau kemanfaatan lainnya yang dapat dinikmati oleh orang pribadi atau Badan;
35. Perizinan Tertentu adalah kegiatan tertentu Pemerintah Kota dalam rangka pemberian izin kepada orang pribadi atau Badan yang dimaksudkan untuk pembinaan, pengaturan, pengendalian dan pengawasan atas kegiatan, pemanfaatan ruang, serta penggunaan sumber daya alam, barang, prasarana, sarana atau fasilitas tertentu guna melindungi kepentingan umum dan menjaga kelestarian lingkungan;
36. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan;
37. Jembatan Bangunan Gedung yang selanjutnya disebut JBG adalah jembatan yang digunakan untuk menyeberangi sungai menuju bangunan gedung atau halaman bangunan gedung, dan menjadi bagian dari bangunan gedung;
38. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disebut AMDAL adalah kajian mengenai dampak besar dan penting untuk pengambilan keputusan suatu usaha dan/atau kegiatan yang direncanakan pada lingkungan hidup yang diperlukan bagi proses pengambilan keputusan tentang penyelenggaraan usaha dan/atau kegiatan;
39. Peran masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung adalah berbagai kegiatan masyarakat yang merupakan perwujudan kehendak dan keinginan masyarakat untuk memantau dan menjaga ketertiban, memberi masukan, menyampaikan pendapat dan pertimbangan, serta melakukan gugatan perwakilan berkaitan dengan penyelenggaraan bangunan gedung;
40. Indeks Terintegrasi atau Terpadu adalah bilangan hasil korelasi matematis dari indeks parameter-parameter fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan gedung, sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk menghitung besaran retribusi;
41. Tim Ahli Bangunan Gedung adalah tim yang terdiri dari para ahli yang terkait dengan penyelenggaraan bangunan gedung untuk memberikan pertimbangan teknis dalam proses penelitian dokumen rencana teknis dengan masa penugasan terbatas, dan juga untuk memberikan masukan dalam penyelesaian masalah penyelenggaraan bangunan gedung tertentu yang susunan anggotanya ditunjuk secara kasus per kasus diselesaikan dengan kompleksitas bangunan gedung tertentu tersebut;

42. Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah adalah dinas atau bidang yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung di Kota Banjarmasin;
43. Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
44. Sertifikat Laik Fungsi yang selanjutnya disebut SLF adalah sertifikat yang diberikan Oleh Pemerintah Kota pada suatu Kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
45. Rekomendasi adalah saran tertulis dari ahli berdasarkan hasil pemeriksaan dan/atau pengujian, sebagai dasar pertimbangan penetapan pemberian Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung oleh Pemerintah Kota;
46. Sampah adalah sisa dari kegiatan sehari-hari manusia dan/atau proses yang berbentuk padat;
47. Sampah Organik atau Sampah Basah atau Sampah Hayati adalah sampah yang mudah membusuk seperti sampah sisa dapur, daun-daunan, sayur-sayuran dan sebagainya;
48. Pengomposan adalah proses pengolahan sampah organik dengan bantuan mikro organisme sehingga terbentuk kompos;
49. Air Limbah Non Kakus adalah air limbah cair yang dihasilkan dari aktivitas mandi, cuci dan masak;
50. Air Limbah Rumah Tangga adalah semua jenis air buangan rumah tangga yang berasal dari mandi, dapur, cuci dan kakus;
51. Fasilitas Pengelolaan Limbah Kakus adalah sarana atau prasarana untuk mengelola air limbah kakus, misalnya berupa tangki septic, jaringan perpipaan, air limbah kakus;
52. Bangunan Rumah Toko yang selanjutnya dapat disebut Ruko, adalah termasuk bangunan dengan fungsi usaha;
53. Pembekuan adalah pemberhentian sementara atas IMB akibat penyimpangan dalam pelaksanaan pembangunan gedung;
54. Pencabutan adalah tindakan akhir yang dilakukan setelah pembekuan IMB;
55. Pemutihan atau dengan sebutan nama lainnya adalah pemberian IMB terhadap bangunan yang sudah terbangun di kawasan yang belum memiliki RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK;
56. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya.

BAB II RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang Lingkup Peraturan Daerah ini meliputi ketentuan penyelenggaraan Izin Mendirikan Bangunan dan Penyelenggaraan Bangunan Gedung.

BAB III
PRINSIP DAN MANFAAT PEMBERIAN IMB

Pasal 3

Pemberian IMB diselenggarakan berdasarkan prinsip:

- a. prosedur yang sederhana, mudah, dan aplikatif;
- b. pelayanan yang cepat, terjangkau, dan tepat waktu;
- c. keterbukaan informasi bagi masyarakat dan dunia usaha; dan
- d. aspek rencana tata ruang, kepastian status hukum pertanahan, keamanan dan keselamatan, serta kenyamanan.

Pasal 4

(1) Walikota memanfaatkan pemberian IMB untuk:

- a. pengawasan, pengendalian, dan penertiban bangunan;
- b. mewujudkan tertib penyelenggaraan bangunan yang menjamin keandalan bangunan dari segi keselamatan, kesehatan, kenyamanan, dan kemudahan;
- c. mewujudkan bangunan yang fungsional sesuai dengan tata bangunan dan serasi dengan lingkungannya; dan
- d. syarat penerbitan sertifikasi laik fungsi bangunan.

(2) Pemilik IMB mendapat manfaat untuk:

- a. pengajuan sertifikat laik jaminan fungsi bangunan; dan
- b. memperoleh pelayanan utilitas umum seperti pemasangan/penambahan jaringan listrik, air minum, hydrant, telepon, dan gas.

BAB IV
PENYELENGGARAAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 5

(1) Setiap pembangunan baru, rehabilitasi/renovasi, pelestarian/pemugaran suatu bangunan wajib mendapatkan IMB terlebih dahulu dari walikota;

(2) Walikota dalam menyelenggarakan pemberian IMB berdasarkan pada:

- a. peraturan daerah tentang izin mendirikan bangunan; dan
- b. RDTRK, Peraturan Zonasi dan RTBL.

Bagian Kedua
Kelembagaan

Pasal 6

(1) Walikota dalam penyelenggaraan IMB dikelola oleh Badan.

- (2) Walikota dapat melimpahkan sebagian kewenangan penerbitan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) kepada Camat.
- (3) Pelimpahan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) mempertimbangkan:
 - a. efisiensi dan efektivitas;
 - b. mendekatkan pelayanan pemberian IMB kepada masyarakat; dan
 - c. fungsi bangunan, klasifikasi bangunan, batasan luas tanah, an/atau luas bangunan yang mampu diselenggarakan kecamatan.
- (4) Camat melaporkan pelaksanaan sebagian kewenangan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) kepada Walikota dengan tembusan kepada Badan dan Dinas.

Bagian Ketiga **Tata Cara Mengajukan Permohonan IMB**

Pasal 7

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB kepada Walikota.
- (2) Permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
 - a. Bangunan gedung; atau
 - b. Bangunan bukan gedung.
- (3) IMB bangunan gedung atau bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) berupa pembangunan baru, merehabilitasi/renovasi, atau pelestarian/pemugaran.
- (4) Tata cara permohonan IMB diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 8

- (1) Bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (2) huruf a berfungsi sebagai:
 - a. hunian;
 - b. keagamaan;
 - c. usaha;
 - d. sosial dan budaya; dan
 - e. ganda/campuran.
- (2) Fungsi hunian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a terdiri atas bangunan gedung hunian rumah tinggal sederhana dan rumah tinggal tidak sederhana.
- (3) Fungsi keagamaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b terdiri atas mesjid/mushola, gereja, vihara, klenteng, pura, dan bangunan pelengkap keagamaan.
- (4) Fungsi usaha sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c terdiri atas perkantoran komersial, pasar modern, ruko, rukan, mal/supermarket, hotel, restoran, dan lain-lain sejenisnya.

- (5) Fungsi sosial dan budaya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri atas bangunan olahraga, bangunan pemakaman, bangunan kesenian/kebudayaan, bangunan pasar tradisional, bangunan terminal/halte bus, bangunan pendidikan, bangunan kesehatan, kantor pemerintahan, bangunan panti jompo, panti asuhan, dan lain-lain sejenisnya.
- (6) Fungsi ganda/campuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e terdiri atas hotel, apartemen, mal/shopping center, sport hall, dan/atau hiburan.

Pasal 9

- (1) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 8 diklasifikasikan berdasarkan:
 - a. Tingkat Kompleksitas;
 - b. Tingkat Permanensi;
 - c. Tingkat Risiko Kebakaran;
 - d. Tingkat Zonasi Gempa;
 - e. Tingkat Lokasi;
 - f. Tingkat Ketinggian;
 - g. Tingkat Kepemilikan.
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Bangunan Gedung Sederhana;
 - b. Bangunan Gedung Tidak Sederhana;
 - c. Bangunan Gedung Khusus.
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. Bangunan Gedung Permanen;
 - b. Bangunan Gedung Semi Permanen;
 - c. Bangunan Gedung Non Permanen;
 - d. Bangunan gedung darurat atau sementara.
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. Bangunan Gedung Tingkat Risiko Kebakaran Tinggi;
 - b. Bangunan Gedung Tingkat Risiko Kebakaran Sedang;
 - c. Bangunan Gedung Tingkat Risiko Kebakaran Rendah.
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat zonasi gempa sebagaimana Pasal 8 huruf d meliputi :
 - a. Bangunan Gedung Tingkat Zonasi Gempa Zona I/Minor;
 - b. Bangunan Gedung Tingkat Zonasi Gempa Zona II/Minor;
 - c. Bangunan Gedung Tingkat Zonasi Gempa Zona III/Sedang;
 - d. Bangunan Gedung Tingkat Zonasi Gempa Zona IV/Sedang;
 - e. Bangunan Gedung Tingkat Zonasi Gempa Zona V/Kuat;
 - f. Bangunan Gedung Tingkat Zonasi Gempa Zona VI/Kuat.
- (6) Klasifikasi berdasarkan tingkat lokasi sebagaimana Pasal 8 huruf e meliputi:
 - a. Bangunan Gedung di Lokasi Padat;

- b. Bangunan Gedung di Lokasi Sedang;
 - c. Bangunan Gedung di Lokasi Renggang.
- (7) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana Pasal 8 huruf f meliputi:
- a. Bangunan Gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 4 (empat) lantai;
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 3 (tiga) sampai dengan 4 (empat) lantai;
 - c. Bangunan Gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) sampai dengan 2 (dua) lantai.
- (8) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana Pasal 8 huruf g meliputi:
- a. Bangunan Gedung Milik Negara / Daerah;
 - b. Bangunan Gedung Milik Yayasan dikategorikan sama dengan milik negara dalam pengaturan berdasarkan kepemilikannya;
 - c. Bangunan Gedung Milik Badan Usaha;
 - d. Bangunan Gedung Milik Perorangan;
 - e. Bangunan Gedung Konsul Negara Asing dan Bangunan Gedung Diplomatik lainnya dikategorikan sebagai Bangunan Milik Perorangan.

Pasal 10

- (1) Bangunan bukan gedung sebagaimana dimaksud dalam pasal 7 ayat (3) huruf b meliputi:
- a. konstruksi pembatas/penahan/pengaman:
 - 1) pagar;
 - 2) tanggul;
 - 3) turap/siring/pelengkap.
 - b. konstruksi penanda masuk:
 - 1) gapura;
 - 2) gerbang.
 - c. konstruksi perkerasan:
 - 1) jalan;
 - 2) lapangan parkir;
 - 3) lapangan upacara;
 - 4) lapangan olahraga terbuka;
 - 5) lapangan penumpukan / depo container.
 - d. konstruksi penghubung:
 - 1) jembatan;
 - 2) box culvert;
 - 3) gorong-gorong;
 - 4) jembatan layang;
 - 5) jembatan penyeberangan;
 - 6) titian.
 - e. konstruksi kolam/reservoir bawah tanah:
 - 1) kolam renang;
 - 2) kolam pengolahan air;
 - 3) reservoir air bawah tanah.

- f. konstruksi menara:
 - 1) menara antena;
 - 2) menara reservoir;
 - 3) cerobong.

- g. konstruksi monumen
 - 1) tugu;
 - 2) patung.

- h. konstruksi instalasi
 - 1) instalasi listrik, tiang listrik;
 - 2) instalasi telepon, tiang telepon;
 - 3) instalasi pengolahan;
 - 4) instalasi saluran pembuangan.

- i. konstruksi reklame/papan nama
 - 1) bando;
 - 2) billboard;
 - 3) baliho;
 - 4) megatron;
 - 5) papan nama.

Pasal 11

- (1) Pemohon mengajukan permohonan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 melengkapi persyaratan dokumen:
 - a. administrasi; dan
 - b. rencana teknis.

- (2) Persyaratan dokumen administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a meliputi:
 - a. tanda bukti status kepemilikan hak atas tanah atau perjanjian pemanfaatan tanah;
 - b. data kondisi/situasi tanah (letak/lokasi dan topografi);
 - c. data pemilik bangunan;
 - d. surat pernyataan bahwa tanah tidak dalam status sengketa;
 - e. surat pemberitahuan pajak terhutang bumi dan bangunan (SPPT-PBB) tahun berkenaan;
 - f. dokumen analisis mengenai dampak dan gangguan terhadap lingkungan, atau upaya pemantauan lingkungan (UPL)/upaya pengelolaan lingkungan (UKL) bagi yang terkena kewajiban; dan
 - g. Persyaratan lain yang dianggap perlu.

- (3) Persyaratan dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b meliputi:
 - a. gambar rencana/arsitektur bangunan;
 - b. gambar sistem struktur;
 - c. gambar sistem utilitas;
 - d. perhitungan struktur dan/atau bentang struktur bangunan disertai hasil penyelidikan tanah bagi bangunan 2 (dua) lantai atau lebih;
 - e. perhitungan utilitas bagi bangunan gedung bukan hunian rumah tinggal; dan
 - f. data penyedia jasa perencanaan.

- (4) Dokumen rencana teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disesuaikan dengan klasifikasi bangunan.

Pasal 12

- (1) Instansi yang membidangi perizinan memberikan tanda terima Permohonan IMB apabila memenuhi persyaratan yang telah ditentukan.
- (2) Tim Teknis mengadakan pemeriksaan lapangan terhadap Permohonan IMB yang diajukan menurut peraturan yang berlaku.
- (3) Setelah permohonan diterima sebagaimana tersebut dalam ayat (1) Tim Teknis membuat Berita Acara Pemeriksaan Lapangan sesuai peraturan yang berlaku.
- (4) Berdasarkan Berita Acara Pemeriksaan Lapangan itu Tim Teknis / Instansi Teknis membuat Rekomendasi yang berisi penerimaan Permohonan IMB disertai dengan besarnya retribusi yang wajib dibayar oleh pemohon berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau penolakan Permohonan IMB disertai alasan penolakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (4) untuk Permohonan IMB yang diterima.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (5), Instansi yang membidangi perizinan menandatangani dan menerbitkan IMB.

Bagian Keempat Jangka Waktu Proses IMB

Pasal 13

Jangka waktu proses IMB sebagaimana dimaksud dalam pasal 12 ditetapkan dengan Peraturan Walikota.

Bagian Kelima Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 14

- (1) IMB ditandatangani oleh Walikota atau pejabat lain yang ditunjuk.
- (2) IMB berlaku selama bangunan yang dimintakan izin tidak mengalami perubahan bentuk dan fungsinya.
- (3) IMB pada bangunan yang berdiri diatas tanah sewa berlaku sampai masa sewa berakhir, kecuali ada bukti perpanjangan masa sewa.

- (4) Pemutakhiran data atas permohonan pemilik bangunan gedung dan/atau perubahan non teknis lainnya dapat dilakukan sesuai dengan ketentuan yang berlaku.
- (5) Walikota atau pejabat yang ditunjuk dapat membekukan dan mencabut IMB apabila :
 - a. 1 (satu) tahun setelah berlakunya IMB, pemegang IMB belum melaksanakan pekerjaannya;
 - b. Selama 3 (tiga) bulan berturut-turut pekerjaan berhenti dan tidak dilanjutkan;
 - c. Pendirian bangunan tidak sesuai dengan izin atau ketentuan yang berlaku;
 - d. Izin yang telah diberikan didasarkan pada keterangan-keterangan yang keliru;
 - e. Pembangunan menyimpang dari rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (6) Pencabutan IMB diberikan melalui Keputusan Walikota dengan mencantumkan alasannya.
- (7) Pencabutan sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dilakukan setelah terlebih dulu ada pemberitahuan dan peringatan secara tertulis kepada Pemegang izin.
- (8) Pemegang izin dapat mengajukan keberatan terhadap pembatalan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (5) dalam jangka waktu selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari kerja sejak diterimanya pemberitahuan dan peringatan secara tertulis.
- (9) jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan ketiga atas pelanggaran, pemilik bangunan gedung tidak melakukan perbaikan maka IMB dibekukan.
- (10) jika dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak dikenakan sanksi atas pelanggaran, pemilik bangunan gedung tidak melakukan perbaikan dan/atau penyelesaian atas sanksi yang dikenakan IMB dicabut.

Pasal 15

- (1) Permohonan IMB ditolak apabila :
 - a. Bangunan yang akan didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan administrasi maupun teknis bangunan gedung;
 - b. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan rencana tata ruang sebagaimana ditetapkan dalam Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin;
 - c. Bangunan mengganggu atau merusak lingkungan sekitarnya;
 - d. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan yang telah ada;
 - e. Fungsi bangunan tidak sesuai dengan fungsi kawasan;
 - f. Lokasi dimana bangunan akan didirikan tidak memenuhi syarat kesehatan;
 - g. Adanya keberatan dari masyarakat yang dibenarkan oleh Pemerintah dan/atau Pemerintah Kota.

- (2) Penolakan permohonan IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberikan secara tertulis oleh Instansi yang membidangi perizinan dengan menyebutkan alasan penolakannya.

Pasal 16

IMB tidak diperlukan dalam hal :

- a. Merawat/memperbaiki bangunan dengan tidak merubah denah, konstruksi maupun arsitektur bangunan semula yang telah diizinkan;
- b. Mendirikan bangunan yang tidak permanen untuk memelihara binatang jinak atau taman dengan syarat-syarat sebagai berikut:
 - 1) Ditempatkan di halaman belakang;
 - 2) Luas tidak melebihi 10 (sepuluh) meter persegi dan tingginya tidak lebih dari 2 (dua) meter;
- c. Mendirikan bangunan yang sifatnya sementara yang dipergunakan untuk pameran, perayaan atau pertunjukan paling lama 1 (satu) bulan;
- d. Memperbaiki pondasi untuk mesin-mesin dalam gedung;
- e. Membuat kolam hias, taman dan patung-patung, tiang bendera di halaman pekarangan rumah.

Pasal 17

Setiap orang atau badan dilarang mendirikan bangunan apabila :

- a. Tidak memiliki IMB;
- b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan dan/atau syarat-syarat dalam IMB;
- c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang ditetapkan dalam IMB;
- d. Mendirikan bangunan diatas tanah orang lain tanpa izin pemiliknya atau kuasanya yang sah.

BAB V

PELAKSANAAN PEMBANGUNAN

Bagian Kesatu

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan Bangunan

Pasal 18

- (1) Pendirian bangunan harus dilaksanakan sesuai dengan rencana dan ketentuan yang ditetapkan dalam dokumen IMB.
- (2) Pendirian bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan setelah terbitnya IMB.
- (3) Terhadap pembangunan di lokasi tertentu, Pemegang IMB diwajibkan menutup lokasi tempat mendirikan bangunan dengan pagar pengaman yang rapat.

- (4) Apabila dalam mendirikan bangunan terdapat kegiatan yang akan berdampak pada timbulnya kerusakan terhadap fasilitas umum dan sarana pendukungnya, Pemegang izin harus mendapatkan persetujuan dari instansi yang bertanggungjawab terhadap fasilitas umum tersebut.
- (5) Pemegang IMB bertanggung jawab terhadap kerusakan pada bangunan yang berdekatan sebagai akibat dari kegiatan pembangunan yang dilaksanakan.
- (6) Bangunan gedung maupun sarana dan prasarana yang berada pada persimpangan jalan tidak boleh mengganggu pengguna jalan.

Pasal 19

- (1) Selama kegiatan mendirikan bangunan berlangsung, dilarang menempatkan bahan bangunan serta melakukan pekerjaan lainnya di atas jalan, bahu jalan maupun di atas trotoar.
- (2) Selama kegiatan mendirikan bangunan dilakukan, Pemegang IMB wajib menyiapkan Salinan IMB beserta gambar IMB di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan.
- (3) Instansi yang membidangi Bangunan berwenang untuk :
 - a. memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. memeriksa apakah pelaksanaan pembangunan sudah dilakukan sesuai dengan syarat teknis yang tercantum dalam IMB;
 - c. memerintahkan pemindahan/pembuangan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, dan alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/kesehatan umum.

Pasal 20

Pemegang IMB wajib mengajukan permohonan baru apabila akan melaksanakan penambahan dan/atau perubahan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB.

Pasal 21

- (1) Pemilik bangunan yang melanggar ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Walikota memberikan peringatan tertulis sebanyak-banyaknya 3 (tiga) kali berturut-turut dengan selang waktu masing-masing 7 (tujuh) hari kalender.

Pasal 22

- (1) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sampai dengan peringatan tertulis ketiga dan tetap tidak melakukan perbaikan atas pelanggaran, dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan.
- (2) Pengenaan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan dilaksanakan paling lama 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak peringatan tertulis ketiga diterima.

Pasal 23

- (1) Pemilik bangunan yang dikenakan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran.
- (2) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi pembatasan kegiatan pembangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dikenakan sanksi berupa penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB.
- (3) Pemilik bangunan yang telah dikenakan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) wajib melakukan perbaikan atas pelanggaran dalam waktu 14 (empat belas) hari kalender terhitung sejak tanggal pengenaan sanksi.

Pasal 24

Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan sanksi penghentian sementara pembangunan dan pembekuan IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 ayat (2) dikenakan sanksi berupa penghentian tetap pembangunan, pencabutan IMB, dan surat perintah pembongkaran bangunan.

BAB VI PENERTIBAN IMB

Pasal 25

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan pemutihan.
- (2) Pemutihan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan hanya 1 (satu) kali.
- (3) Dalam hal pemilik bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak melakukan pemutihan dikenakan sanksi administratif berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.

- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 26

Bangunan yang sudah terbangun sebelum adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya tidak sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan/atau penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dikenakan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan gedung.

Pasal 27

- (1) Bangunan yang sudah terbangun sesudah adanya RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dan tidak memiliki IMB yang bangunannya sesuai dengan lokasi, peruntukkan, dan penggunaan yang ditetapkan dalam RDTRK, RTBL, dan/atau RTRK dilakukan sanksi administratif dan/atau denda.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa peringatan tertulis untuk mengurus IMB dan perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Selain sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan.
- (4) Peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam selang waktu masing-masing 1 (satu) bulan.
- (5) Pemilik bangunan yang tidak mengindahkan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dikenakan sanksi perintah pembongkaran bangunan gedung.

BAB VII PEMBONGKARAN

Pasal 28

- (1) Walikota menetapkan bangunan untuk dibongkar dengan surat penetapan pembongkaran sebagai tindak lanjut dari dikeluarkannya surat perintah pembongkaran.
- (2) Surat penetapan pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat batas waktu pembongkaran, prosedur pembongkaran, dan ancaman sanksi terhadap setiap pelanggaran.

- (3) Pembongkaran bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan kewajiban pemilik bangunan.
- (4) Dalam hal pembongkaran tidak dilaksanakan oleh pemilik bangunan terhitung 30 (tiga puluh) hari kalender sejak tanggal penerbitan perintah pembongkaran, pemerintah daerah dapat melakukan pembongkaran atas bangunan.
- (5) Biaya pembongkaran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) dibebankan kepada pemilik bangunan ditambah denda administratif yang besarnya paling banyak 10 % (sepuluh per seratus) dari nilai total bangunan.
- (6) Biaya pembongkaran dan denda sebagaimana dimaksud pada ayat (5) ditanggung oleh pemerintah daerah bagi pemilik bangunan hunian rumah tinggal yang tidak mampu.
- (7) Pembongkaran bangunan gedung harus dilaksanakan secara tertib dan mempetimbangkan keamanan, keselamatan masyarakat dan lingkungannya.
- (8) Pembongkaran bangunan gedung sebagaimana harus sesuai dengan ketentuan perintah pembongkaran atau persetujuan pembongkaran oleh Pemerintah Kota.
- (9) Pembongkaran bangunan gedung meliputi kegiatan penetapan pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dan pengawasan pembongkaran bangunan gedung, yang dilakukan dengan mengikuti kaidah-kaidah pembongkaran secara umum serta memanfaatkan ilmu pengetahuan dan teknologi.
- (10) Tata cara / ketentuan penetapan pembongkaran, pelaksanaan pembongkaran dan pengawasan pembongkaran bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) selanjutnya akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

BAB VIII RETRIBUSI

Pasal 29

- (1) Retribusi pelayanan pemberian IMB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (5) merupakan retribusi golongan perizinan tertentu.
- (2) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikenakan pada setiap bangunan gedung dan bangunan bukan gedung.
- (3) Pemberian IMB untuk bangunan milik Pemerintah atau pemerintah daerah tidak dikenakan retribusi.
- (4) Retribusi IMB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam peraturan daerah.

Pasal 30

- (1) Walikota dapat memberikan pengurangan dan/atau keringanan penarikan retribusi IMB berdasarkan kriteria:
 - a. bangunan fungsi sosial dan budaya; dan
 - b. bangunan fungsi hunian bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
- (2) Walikota dapat memberikan pembebasan retribusi IMB berdasarkan kriteria:
 - a. bangunan fungsi keagamaan; dan
 - b. bangunan bukan gedung sebagai sarana dan prasarana umum yang tidak komersial.

Pasal 31

- (1) Komponen biaya perhitungan retribusi IMB meliputi kegiatan:
 - a. peninjauan desain/gambar; dan
 - b. pemantauan pelaksanaan pembangunan.
- (2) Penyelenggaraan retribusi atas IMB berpedoman pada peraturan perundang-undangan.

BAB IX PENGAWASAN DAN PENGENDALIAN

Pasal 32

- (1) Pengawasan dan pengendalian terhadap penyelenggaraan bangunan dilaksanakan oleh satuan kerja perangkat daerah yang membidangi perizinan dan/atau pengawasan.
- (2) Kegiatan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi pemeriksaan fungsi bangunan, persyaratan teknis bangunan, dan keandalan bangunan.
- (3) Kegiatan pengendalian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi peninjauan lokasi, pengecekan informasi atas pengaduan masyarakat, dan peneraan sanksi.

BAB X SOSIALISASI

Pasal 33

- (1) Pemerintah daerah melaksanakan sosialisasi kepada masyarakat dalam pemberian IMB antara lain terkait dengan:
 - a. keterangan rencana kota;
 - b. persyaratan yang perlu dipenuhi pemohon;
 - c. tata cara proses penerbitan IMB sejak permohonan diterima sampai dengan penerbitan IMB; dan
 - d. teknis perhitungan dalam penetapan retribusi IMB.

- (2) Keterangan rencana kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a antara lain berisi persyaratan teknis meliputi:
- a. fungsi bangunan gedung yang dapat dibangun pada lokasi bersangkutan;
 - b. ketinggian maksimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - c. jumlah lantai/lapis bangunan gedung di bawah permukaan tanah dan koefisien tapak basement (KTB) yang diizinkan, apabila membangun di bawah permukaan tanah;
 - d. garis sempadan dan jarak bebas minimum bangunan gedung yang diizinkan;
 - e. koefisien dasar bangunan (KDB) maksimum yang diizinkan;
 - f. koefisien lantai bangunan (KLB) maksimum yang diizinkan;
 - g. koefisien daerah hijau (KDH) minimum yang diwajibkan;
 - h. ketinggian bangunan maksimum yang diizinkan;
 - i. jaringan utilitas kota; dan
 - j. keterangan lainnya yang terkait.

BAB XI PENGAWASAN DAN PEMBINAAN

Pasal 34

Walikota melakukan pengawasan terhadap pelaksanaan pemberian IMB di kota.

Pasal 35

Walikota melakukan pembinaan pemberian IMB di kota.

Pasal 36

Pembinaan Walikota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 berupa pengembangan, pemantauan, dan evaluasi pemberian IMB.

BAB XII PELAPORAN

Pasal 37

- (1) Walikota melaporkan pemberian IMB kepada Gubernur dengan tembusan kepada Menteri.
- (2) Laporan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan paling sedikit 1 (satu) kali dalam setahun.

BAB XIII
PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Kesatu
Persyaratan Administrasi

Pasal 38

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan administrasi sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku, meliputi:
 - a. Status hak atas tanah, dan/atau izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah;
 - b. Status kepemilikan bangunan gedung; dan
 - c. IMB gedung.
- (2) Setiap orang atau badan hukum dapat memiliki bangunan gedung atau bagian bangunan gedung.
- (3) Pemerintah Kota melakukan pendataan bangunan gedung untuk keperluan tertib pembangunan dan pemanfaatan.

Pasal 39

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat maupun SKKT atau bentuk lain yang sesuai dengan peraturan yang berlaku sebagai tanda bukti penguasaan/kepemilikan tanah.
- (2) Izin pemanfaatan dari pemegang hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf a di atas merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan.

Pasal 40

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan hasil pendataan bangunan gedung.
- (2) Kepemilikan bangunan gedung dapat dialihkan kepada pihak lain.
- (3) Dalam hal kepemilikan bangunan gedung bukan pemilik tanah, pengalihan hak sebagaimana dimaksud pada Pasal 38 ayat (1) huruf b harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah.

Pasal 41

IMB dimaksud dalam Pasal 38 ayat (1) huruf c adalah surat bukti dari Pemerintah Kota bahwa pemilik bangunan gedung dapat mendirikan bangunan sesuai dengan rencana teknis bangunan gedung yang telah disetujui oleh Pemerintah Kota.

Bagian Kedua
Persyaratan Tata Bangunan

Paragraf 1
Peruntukan dan Intensitas Bangunan

Pasal 42

- (1) Pembangunan dan pemanfaatan bangunan gedung harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam:
 - a. RTRW Kota Banjarmasin;
 - b. Rencana Detail Tata Ruang Kota Banjarmasin;
 - c. RTBL untuk lokasi yang bersangkutan;
 - d. Peraturan Zonasi.
- (2) Untuk pembangunan di atas jalan umum, saluran, atau sarana lain, atau yang melintasi sarana dan prasarana jaringan kota, atau di bawah/di atas air, atau pada daerah hantaran udara (transmisi) tegangan tinggi, harus mendapat persetujuan khusus dari Walikota.

Paragraf 2
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 43

Persyaratan tata bangunan untuk suatu kawasan lebih lanjut akan disusun dan ditetapkan dalam Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL).

Pasal 44

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun dan dimanfaatkan harus memenuhi kepadatan bangunan yang diatur dalam KDB sesuai yang ditetapkan untuk lokasi yang bersangkutan.
- (2) KDB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan.
- (3) Ketentuan besarnya KDB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota atau yang diatur dalam RTBL untuk lokasi yang sudah memilikinya, atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDB maksimum 60% (enam puluh persen).

Pasal 45

- (1) KLB ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah dan pencegahan terhadap bahaya kebakaran, kepentingan ekonomi, fungsi peruntukan, fungsi bangunan, keselamatan dan kenyamanan bangunan, keselamatan dan kenyamanan umum.
- (2) Ketentuan besarnya KLB pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

Pasal 46

- (1) KDH ditentukan atas dasar kepentingan pelestarian lingkungan/resapan air permukaan tanah.
- (2) Ketentuan besarnya KDH pada ayat (1) disesuaikan dengan RTRW Kota atau sesuai dengan ketentuan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (3) Setiap bangunan umum apabila tidak ditentukan lain, ditentukan KDH minimum 30% (tiga puluh persen).

Pasal 47

- (1) Ketinggian bangunan ditentukan sesuai dengan RTRW Kota.
- (2) Untuk masing-masing lokasi yang belum dibuat tata ruangnya, ketinggian maksimum bangunan ditetapkan oleh Dinas dengan mempertimbangkan lebar jalan, fungsi bangunan, keselamatan bangunan, serta keserasian dengan lingkungannya.
- (3) Ketinggian bangunan deret maksimum 4 (empat) lantai.

Paragraf 3 Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 48

- (1) Persyaratan arsitektur bangunan gedung meliputi persyaratan penampilan bangunan gedung, tata ruang, serta keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya, serta pertimbangan adanya keseimbangan antara nilai-nilai sosial budaya setempat terhadap penerapan berbagai perkembangan arsitektur dan rekayasa.
- (2) Persyaratan penampilan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan bentuk dan karakteristik arsitektur dan lingkungan yang ada di sekitarnya.

- (3) Persyaratan tata ruang dalam bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memperhatikan fungsi ruang, arsitektur bangunan gedung, dan keandalan bangunan gedung.
- (4) Persyaratan keseimbangan, keserasian, dan keselarasan bangunan gedung dengan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus mempertimbangkan terciptanya ruang luar bangunan gedung, ruang terbuka hijau yang seimbang, serasi, dan selaras dengan lingkungannya.

Pasal 49

- (1) Setiap bangunan tidak diperbolehkan menghalangi pandangan lalu lintas.
- (2) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan mengganggu atau menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan umum, keseimbangan/pelestarian lingkungan dan kesehatan lingkungan.
- (3) Setiap bangunan langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit drainase kota.
- (4) Khusus untuk daerah-daerah tertentu, yang mempunyai sungai dengan lebar lebih dari 50M (limapuluh meter), pembangunan bangunan di atas sungai dimungkinkan dengan struktur bangunan khusus dan harus mendapat persetujuan dari Walikota setelah mendengar pendapat para ahli dengan tetap mempertimbangkan tidak mengganggu fungsi sungai dan merusak lingkungan.

Paragraf 4 Konstruksi Bangunan Panggung

Pasal 50

Setiap bangunan gedung yang dibangun wajib menggunakan konstruksi pondasi dengan sistem panggung kecuali bangunan tertentu yang secara teknis tidak memungkinkan untuk dilaksanakan dengan sistem panggung;

Paragraf 5 Garis Sempadan

Pasal 51

- (1) Garis sempadan pondasi bangunan terluar yang sejajar dengan as jalan (rencana jalan) ditentukan berdasarkan lebar jalan/rencana jalan, fungsi jalan dan peruntukan kavling/ kawasan.
- (2) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar tersebut ayat (1), apabila tidak ditentukan lain adalah separuh lebar ruang milik jalan (rumija) dihitung dari as jalan.

- (3) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5M (lima meter), letak garis sempadan adalah minimal 1,5M (satu koma lima meter) dihitung dari tepi jalan.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping kiri, samping kanan, dan belakang yang berbatasan dengan tetangga bilamana tidak ditentukan lain adalah minimal 1,0M (satu koma nol meter) dari batas kavling, atau atas dasar kesepakatan dengan tetangga yang saling berbatasan.
- (5) Garis terluar suatu tritis/*oversteck* yang menghadap kearah tetangga, tidak dibenarkan melewati batas pekarangan yang berbatasan dengan tetangga.
- (6) Apabila garis sempadan bangunan ditetapkan berimpit dengan garis sempadan pagar, cucuran atap suatu tritis/*oversteck* harus diberi talang dan pipa talang harus disalurkan sampai ke tanah.
- (7) Dilarang menempatkan lubang angin/ventilasi/jendela pada dinding yang berbatasan langsung dengan tetangga.
- (8) Garis sempadan untuk bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah maksimum berimpit dengan garis sempadan pagar, dan tidak diperbolehkan melewati batas pekarangan.

Pasal 52

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai, mengacu kepada ketentuan garis sempadan sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan sungai sebagaimana pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 53

- (1) Jarak antara masa/blok bangunan satu lantai yang satu dengan lainnya dalam satu kavling atau antara kavling minimum adalah 4M (empat meter).
- (2) Setiap bangunan umum harus mempunyai jarak masa/blok bangunan dengan bangunan di sekitarnya sekurang-kurangnya 6M (enam meter) dan 3M (tiga meter) dengan batas kavling.
- (3) Untuk bangunan bertingkat, setiap kenaikan satu lantai jarak antara masa/blok bangunan yang satu dengan lainnya ditambah dengan 0,5M (nol koma lima meter).
- (4) Ketentuan lebih rinci tentang jarak antar bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.
- (5) Tiap bangunan gedung wajib menyediakan lahan parkir, ketentuan tentang angka kebutuhan parkir tertera dibawah ini :

JENIS BANGUNAN	KEBUTUHAN PARKIR 1 MOBIL
Pasar - Pasar Tingkar Kota - Pasar Tingkat Wilayah - Pasar Tingkat Lingkungan	100 M2 Brutto 400 M2 Brutto 400 M2 Brutto + 30 Buah Pick Up
Pertemuan	10 M2 Brutto
BANGUNAN, INDUSTRI, GUDANG, BENGKEL Luas 5000 M2 ke atas Luas 5000 - 2000 M2 Luas 2000 M2 ke bawah	200 M2 Brutto 300 M2 Brutto Minimum 17 truk
BANGUNAN KHUSUS Bangunan Militer/ABRI Bangunan Pelabuhan Udara, Pelabuhan Laut, Stasiun	
Rumah Tinggal Luar Biasa (Apartemen/Rumah Susun) - Luas 60 M2 ke atas - Luas 40 - 60 M2 - Luas 36 - 40 M2	1 Unit 3 Unit 5 Unit
BANGUNAN BUKAN RUMAH TINGGAL Perkantoran Kantor Pos	100 M2 Brutto 40 M2 Brutto
Perniagaan, Perdagangan Bank	60 M2 Brutto 60 M2 Brutto
Perhotelan - Hotel Bintang 5 & 4 - Hotel Bintang 3 & 2 - Hotel Bintang 1 kebawah	5 kamar 7 kamar 10 kamar
Perbelanjaan / Supermarket	10 M2 Brutto
Rekreasi, Hiburan, Kesenian, Musium - Bioskop Klas A I - Bioskop Klas A I & B II - Bioskop Klas B I	7 Kursi 10 Kursi 10 Kursi
Pendidikan - Perguruan Tinggi - Lainnya	200 M2 Brutto 100 M2 Brutto
Perpustakaan	40 M2 Brutto
Olah Raga	15 M2 Brutto / Penonton
Peribadahan	Ditentukan tersendiri
Kesehatan - Rumah Sakit Klas VIP - Rumah Sakit Klas I - Rumah Sakit Klas II - Apotik - Praktek Dokter	1 tempat tidur 5 tempat tidur 10 tempat tidur 60 M2 Brutto 60 M2 Brutto
Restaurant, Night Club, Amusement	30 M2 Brutto
Keterangan : Luas Lantai Brutto : termasuk WC, Gudang Tangga dan lain-lain	

1 Mobil diperlukan luas parkir 25 M²
Dari seluruh luas parkir, 30 % disediakan
untuk parkir sepeda motor. 1 sepeda motor =
2,1 M²

Pasal 54

- (1) Garis sempadan bangunan diukur dari muka bangunan sampai dengan as jalan dimuka bangunan tersebut.
- (2) Garis sempadan samping bangunan adalah garis yang ditarik dari sisi batas kavling/sisi jalan sampai dengan samping bangunan yang berbatasan langsung dengan jalan tersebut.
- (3) Garis sempadan belakang bangunan adalah garis sempadan yang ditarik dari sisi jalan atau batas kavling dengan belakang bangunan yang berbatasan langsung dengan jalan tersebut.
- (4) Garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan untuk jalan dengan kriteria jalan arteri adalah 8,00M (delapan koma nol meter).
- (5) Garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan untuk jalan dengan kriteria jalan kolektor adalah 6,00M (enam koma nol meter).
- (6) Garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan untuk jalan dengan kriteria jalan lingkungan adalah 4,00M (empat koma nol meter).
- (7) Garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan untuk jalan dengan kriteria jalan lokal adalah 1,00M (satu koma nol meter).
- (8) Garis sempadan samping bangunan dan garis sempadan belakang bangunan untuk jalan dengan kriteria gang adalah 0,80M (nol koma delapanpuluh meter).

Paragraf 6 Bangunan Gedung Ruko

Pasal 55

- (1) Bangunan Ruko yang disampingnya berbatasan langsung dengan gang (jalan yang lebar kurang dari 4M) harus memberikan jarak minimal 0,80M (nol koma delapan puluh meter).
- (2) Bangunan Ruko tidak boleh dialih fungsikan terkecuali ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (3) Tambahan tingkatan untuk bangunan Ruko harus ada persetujuan tetangga kiri, kanan dan belakang.

- (4) Bangunan Ruko wajib memakai pondasi dengan sistem panggung/tidak diurug, sehingga dapat berfungsi sebagai resapan air.
- (5) Peil Bangunan Ruko maksimal 1,20M (satu koma dua puluh meter) dari permukaan tanah asal.
- (6) Setiap bangunan Ruko yang berbatasan dengan jalan wajib membuat drainase (sistem saluran) samping kiri dan kanan serta belakang bangunan tersebut.
- (7) Apabila di depan Ruko tidak ada drainasenya, maka pemilik Ruko wajib membuat drainase atau saluran pada Ruko tersebut.
- (8) Jalan masuk Ruko harus dibuat transparan/tidak massif sehingga air larian tidak turun ke jalan.

Paragraf 7
Bangunan Gedung Sarang Burung Walet

Pasal 56

- (1) Bangunan gedung sarang burung walet adalah bangunan yang difungsikan sebagian atau seluruhnya untuk budidaya sarang burung walet.
- (2) Bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1), wajib memiliki IMB sesuai dengan peruntukannya.
- (3) IMB untuk bangunan sarang burung walet terlebih dahulu harus mendapat Rekomendasi Tim Teknis Sarang Burung Walet.
- (4) Bangunan Gedung sarang burung walet dapat diizinkan apabila sudah mendapat rekomendasi Tim Teknis Izin Usaha Sarang Burung Walet, izin Prinsip dan izin Gangguan (HO) dari Pemerintah Kota.
- (5) Bangunan sarang burung walet yang sudah ada sebelum Peraturan Daerah ini ditetapkan dapat diberikan izin usaha perpanjangan sesuai dengan kebijakan Pemerintah Kota Banjarmasin dan mendapat rekomendasi tim teknis izin usaha sarang burung walet

Paragraf 8
Jembatan Bangunan Gedung (JBG)

Pasal 57

- (1) Setiap bangunan gedung apabila jalan menuju bangunan atau halaman bangunan harus melintasi sungai dapat membangun jembatan.
- (2) Peil, lebar dan jumlah serta jarak jembatan dalam satu kavling ditentukan oleh Dinas teknis yang menangani sungai.

Paragraf 9

Pagar

Pasal 58

- (1) Prasarana bangunan gedung yang berfungsi sebagai pembatas yang terbentuk pagar maka tinggi pagar yang berbatasan dengan jalan maksimal 2,5M (dua koma lima meter) diatas permukaan tanah dan bangunan bukan rumah tunggal maksimal 2,75M (dua koma tujuh puluh lima meter).
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus tembus pandang dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang (masif) maksimal setinggi 1M (satu meter) diatas permukaan tanah.
- (3) Penggunaan kawat berduri sebagai pemisah/pembatas disepanjang jalan umum tidak diperbolehkan.
- (4) Tinggi pagar pembatas samping dan belakang maksimal 3M (tiga meter).
- (5) Pagar yang dibuat ditikungan jalan harus tembus pandang sehingga dapat dilihat pada dua sisi yang berlawanan.

Paragraf 10

Pembuangan Air (Drainase)

Pasal 59

- (1) Pembangunan gedung dan prasarana gedung apabila bagian depan/belakang dan samping persil yang bersangkutan berbatasan dengan jalan dan belum terdapat jaringan saluran kota/drainase kota, maka diwajibkan kepada pemilik bangunan untuk membangun saluran/drainase pada perbatasan bagian depan/belakang dan samping persil tersebut.
- (2) Untuk saluran air hujan harus memenuhi ketentuan sebagai berikut :
 - a. setiap pekarangan wajib dilengkapi dengan sistem saluran pembuangan air hujan;
 - b. saluran-saluran pembuangan air hujan harus mempunyai kapasitas daya tampung yang cukup besar dan direncanakan berdasarkan frekwensi curah hujan 2 (dua) tahunan dan daya resap tanah;
 - c. saluran pembuangan air hujan terbuat dari pasangan batu kali/beton berbentuk saluran terbuka dan tertutup;
 - d. kemiringan saluran harus dapat mengalirkan saluran air hujan dengan baik agar bebas dari genangan air;
 - e. air hujan yang jatuh diatas atap harus segera dapat disalurkan ke bawah bangunan panggung yang berfungsi sebagai resapan air.
- (3) Untuk saluran air limbah rumah tangga harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:
 - a. bahan saluran harus sesuai dengan penggunaannya dan sifat bahan yang hendak disalurkan;

- b. selanjutnya harus dipenuhi ketentuan tentang bahan bangunan;
 - c. tempat pembuangan tidak boleh langsung menghadap jalan;
 - d. harus dibuatkan bak penampungan air limbah;
 - e. bak penampung harus kedap air sehingga tidak merembes keluar.
- (4) Pembangunan gedung dan prasarananya tidak boleh menutup sungai dan drainase.
 - (5) Pembangunan jembatan tidak boleh lebih rendah dari bahu jalan atau peil air tertinggi.
 - (6) Pembangunan perumahan wajib membuat saluran drainase beserta gorong-gorong minimal diameter 80 cm (delapanpuluh centimeter) dalam dan tidak boleh mematikan aliran sungai serta drainase.
 - (7) Bekas perancah dan bekisting pembangunan jembatan harus dibersihkan.
 - (8) Setiap bangunan ataupun pengurukan tanah secara langsung atau tidak langsung tidak diperbolehkan dibangun/berada di atas sungai/saluran/selokan/parit pengairan, baik mengganggu ataupun tidak mengganggu kelancaran fungsi drainase.

Bagian Ketiga
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 60

- (1) Penerapan persyaratan pengendalian dampak lingkungan hanya berlaku bagi bangunan gedung yang dapat menimbulkan dampak besar dan penting terhadap lingkungan.
- (2) Setiap pemohon yang akan mengajukan permohonan IMB, dimana setiap jenis usaha atau kegiatan bangunan tersebut menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan maka wajib dilengkapi dengan AMDAL.
- (3) Pemenuhan persyaratan wajib AMDAL mengikuti ketentuan dalam pedoman yang dikeluarkan oleh Instansi/Departemen teknis yang membidangi bangunan gedung.

Bagian Keempat
Persyaratan Analisis Dampak Lalu Lintas

Pasal 61

Setiap rencana pembangunan pusat kegiatan, permukiman, dan infrastruktur yang akan menimbulkan gangguan keamanan, keselamatan, ketertiban, dan kelancaran lalu lintas dan angkutan jalan wajib dilakukan analisa dampak lalu lintas.

Pasal 62

Ketentuan mengenai analisa dampak lalu lintas sebagaimana dimaksud pasal 61 akan diatur lebih lanjut oleh Peraturan Walikota.

Bagian Kelima Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1 Persyaratan Keselamatan

Pasal 63

- (1) Setiap bangunan harus dibangun dengan mempertimbangkan kekuatan, kekakuan, dan kestabilan dari segi struktur.
- (2) Peraturan/standar teknik yang harus dipakai ialah peraturan/standar teknik yang berlaku di Indonesia yang meliputi SNI tentang Tata Cara, Spesifikasi, dan Metode Uji yang berkaitan dengan bangunan gedung.
- (3) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya harus diperhitungkan terhadap beban sendiri, beban yang dipikul, beban angin, dan getaran dan gaya gempa sesuai dengan peraturan pembebanan yang berlaku.
- (4) Setiap bangunan dan bagian konstruksinya yang dinyatakan mempunyai tingkat gaya angin atau gempa yang cukup besar harus direncanakan dengan konstruksi yang sesuai dengan pedoman dan standar teknis yang berlaku.
- (5) Setiap bangunan bertingkat lebih dari dua lantai, dalam pengajuan perizinan mendirikan bangunannya harus menyertakan perhitungan strukturnya sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 64

Dinas Tata Ruang, Cipta Karya dan Perumahan mempunyai kewenangan untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 65

- (1) Setiap bangunan gedung untuk kepentingan umum, seperti bangunan peribadatan, bangunan perkantoran, bangunan pasar/pertokoan/mal, bangunan perhotelan, bangunan kesehatan, bangunan pendidikan, bangunan gedung pertemuan, bangunan pelayanan umum, dan bangunan industri, serta bangunan hunian susun harus mempunyai sistem pengamanan terhadap bahaya kebakaran, baik sistem proteksi pasif maupun sistem proteksi aktif.

- (2) Pemenuhan persyaratan ketahanan terhadap bahaya kebakaran mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku serta sesuai dengan Standar Nasional Indonesia (SNI)/SKBI tentang pencegahan dan penanggulangan bahaya kebakaran pada bangunan rumah dan gedung.

Pasal 66

- (1) Penggunaan bahan bangunan diupayakan semaksimal mungkin menggunakan bahan bangunan produksi dalam negeri/setempat, dengan kandungan lokal minimal 60% (enam puluh persen).
- (2) Penggunaan bahan bangunan harus mempertimbangkan keawetan dan kesehatan dalam pemanfaatan bangunannya.
- (3) Bahan bangunan yang dipergunakan harus memenuhi syarat-syarat teknik sesuai dengan fungsinya, seperti yang dipersyaratkan dalam SNI tentang spesifikasi bahan bangunan yang berlaku.
- (4) Penggunaan bahan bangunan yang mengandung racun atau bahan kimia yang berbahaya, harus mendapat rekomendasi dari instansi terkait dan dilaksanakan oleh ahlinya.
- (5) Pengecualian dari ketentuan ayat (1) harus mendapat rekomendasi dari Walikota atau pejabat yang ditunjuk olehnya.

Paragraf 2 Persyaratan Kesehatan

Pasal 67

- (1) Jenis, mutu, sifat bahan, dan peralatan instalasi air minum harus memenuhi standar dan ketentuan teknis yang berlaku.
- (2) Pemilihan sistem dan penempatan instalasi air minum harus disesuaikan dan aman terhadap sistem lingkungan, bangunan-bangunan lain, bagian-bagian lain dari bangunan dan instalasi-instalasi lain sehingga tidak saling membahayakan, mengganggu, dan merugikan serta memudahkan pengamatan dan pemeliharaan.
- (3) Pengadaan sumber air minum diambil dari PDAM atau dari sumber yang dibenarkan secara resmi oleh yang berwenang.
- (4) Perencanaan dan instalasi jaringan air bersih mengikuti dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 68

- (1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan yang mengarah ke saluran umum kota.

- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) tidak dimungkinkan, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Teknis yang menangani.
- (3) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 69

- (1) Semua air kotor yang asalnya dari dapur, kamar mandi, dan tempat cuci, pembuangannya harus melalui pipa-pipa tertutup dan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Pembuangan air limbah kakus (berasal dari wc) disalurkan ke fasilitas pengelolaan limbah kakus.
- (3) Pembuangan air limbah non kakus dimaksud pada ayat (1) dapat dialirkan ke saluran umum kota.
- (4) Jika hal dimaksud ayat (3) Pasal ini tidak dimungkinkan, maka pembuangan air kotor non kakus harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Teknis yang menangani.
- (5) Letak sumur-sumur peresapan berjarak minimal 10M (sepuluh meter) dari sumber air minum/bersih terdekat dan atau tidak berada di bagian atas kemiringan tanah terhadap letak sumber air minum/bersih, sepanjang tidak ada ketentuan lain yang disyaratkan/ diakibatkan oleh suatu kondisi tanah.
- (6) Perencanaan dan instalasi jaringan air kotor mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 70

- (1) Setiap pembuangan baru/atau perluasan suatu bangunan yang diperuntukkan sebagai tempat kediaman diharuskan menyediakan tempat sampah yang ditempatkan dan dibuat sedemikian rupa sehingga kualitas lingkungan tetap terjaga.
- (2) Pengangkutan sampah dari sumber sampah pada ayat (1) dapat dilakukan dengan cara langsung, dimana proses pengumpulan dan pengangkutan sampah dilakukan bersamaan yang diangkut oleh petugas kebersihan.
- (3) Setiap bangunan gedung/rumah tangga yang belum terlayani pengangkutan sampah agar dapat meminimalisir sampah organik dengan cara pengomposan.
- (4) Dalam hal di lingkungan sekitar terdapat tempat/kotak sampah induk, maka sampah dapat ditampung pada kotak-kotak sampah induk yang disediakan tersebut.

- (5) Perencanaan dan instalasi tempat pembuangan sampah mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 71

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai ventilasi alami dan/atau ventilasi mekanik/ buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan ventilasi diperhitungkan untuk memenuhi kebutuhan sirkulasi dan pertukaran udara dalam ruang sesuai dengan fungsi ruang.
- (3) Ventilasi alami harus terdiri dari bukaan permanen, jendela, pintu atau sarana lain yang dapat dibuka sesuai dengan kebutuhan dan standar teknis yang berlaku.
- (4) Ventilasi alami pada suatu ruangan dapat berasal dari jendela, bukaan, pintu ventilasi atau sarana lainnya dari ruangan yang bersebelahan.
- (5) Luas ventilasi alami diperhitungkan minimal seluas 5% (lima persen) dari luas lantai ruangan yang diventilasi.
- (6) Sistem ventilasi buatan harus diberikan jika ventilasi alami yang tidak dapat memenuhi syarat.
- (7) Penempatan fan sebagai ventilasi buatan harus memungkinkan pelepasan udara secara maksimal dan masuknya udara segar, atau sebaliknya.
- (8) Bilamana digunakan ventilasi buatan, sistem tersebut harus bekerja terus menerus selama ruang tersebut dihuni.
- (9) Penggunaan ventilasi buatan, harus memperhitungkan besarnya pertukaran udara yang disarankan untuk berbagai fungsi ruang dalam bangunan gedung sesuai pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 72

- (1) Setiap bangunan gedung harus mempunyai pencahayaan alami dan/atau buatan, sesuai dengan fungsinya.
- (2) Kebutuhan pencahayaan meliputi kebutuhan pencahayaan untuk ruangan di dalam bangunan, daerah luar bangunan, jalan, taman dan daerah bagian luar lainnya, termasuk daerah di udara terbuka dimana pencahayaan dibutuhkan.
- (3) Pemanfaatan pencahayaan alami harus diupayakan secara optimal pada bangunan gedung, disesuaikan dengan fungsi bangunan gedung dan fungsi masing-masing ruang di dalam bangunan gedung.

- (4) Besarnya kebutuhan pencahayaan alami dan/atau buatan dalam bangunan gedung dihitung berdasarkan pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Paragraf 3
Persyaratan Kemudahan/Aksesibilitas

Pasal 73

- (1) Setiap bangunan gedung harus memenuhi persyaratan kemudahan yang meliputi kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung, serta kelengkapan prasarana dan sarana dalam pemanfaatan bangunan gedung.
- (2) Kemudahan hubungan ke, dari, dan di dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi kemudahan hubungan horizontal dan hubungan vertikal, tersedianya akses evakuasi, serta fasilitas dan aksesibilitas yang mudah, aman, dan nyaman bagi penyandang cacat dan lanjut usia.
- (3) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada bangunan gedung untuk kepentingan umum meliputi penyediaan fasilitas yang cukup untuk ruang ibadah, ruang ganti, ruangan bayi, toilet, tempat parkir, tempat sampah, fasilitas penyandang cacat, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 74

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) merupakan keharusan bangunan gedung untuk menyediakan pintu dan/atau koridor antar ruang.
- (2) Penyediaan mengenai jumlah, ukuran dan konstruksi teknis pintu dan koridor disesuaikan dengan fungsi ruang bangunan gedung.
- (3) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 75

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) berupa penyediaan tangga, ram, dan sejenisnya serta lif dan/atau tangga berjalan dalam bangunan gedung.
- (2) Bangunan gedung yang bertingkat harus menyediakan tangga yang menghubungkan lantai yang satu dengan yang lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan, keamanan, keselamatan, dan kesehatan pengguna.

- (3) Bangunan gedung untuk parkir harus menyediakan ram dengan kemiringan tertentu dan/atau sarana akses vertikal lainnya dengan mempertimbangkan kemudahan dan keamanan pengguna sesuai standar teknis yang berlaku.
- (4) Bangunan gedung dengan jumlah lantai di atas 4 (empat) harus dilengkapi dengan sarana transportasi vertikal (lift) yang dipasang sesuai dengan kebutuhan dan fungsi bangunan gedung.
- (5) Ketentuan mengenai kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ayat (2), ayat (3), dan ayat (4) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 76

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) harus disediakan di dalam bangunan gedung meliputi sistem peringatan bahaya bagi pengguna, pintu keluar darurat, dan jalur evakuasi apabila terjadi bencana kebakaran dan/atau bencana lainnya, kecuali rumah tinggal.
- (2) Penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dapat dicapai dengan mudah dan dilengkapi dengan penunjuk arah yang jelas.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan akses evakuasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 77

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (2) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung, kecuali rumah tinggal.
- (2) Fasilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk penyediaan fasilitas aksesibilitas dan fasilitas lainnya dalam bangunan gedung dan lingkungannya.
- (3) Ketentuan mengenai penyediaan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) mengikuti ketentuan dalam standar teknis yang berlaku.

Pasal 78

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 73 ayat (3) merupakan keharusan bagi semua bangunan gedung untuk kepentingan umum.
- (2) Kelengkapan prasarana dan sarana tersebut harus memadai sesuai dengan fungsi bangunan umum tersebut.

- (3) Kelengkapan sarana dan prasarana sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
 - a. sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - b. tempat parkir;
 - c. sarana transportasi vertikal;
 - d. sarana tata udara;
 - e. fasilitas penyandang cacat;
 - f. sarana penyelamatan.

Bagian Kelima
Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

Pasal 79

- (1) Setiap bangunan yang dibangun dapat mempertimbangkan faktor kenyamanan bagi pengguna/penghuni yang berada di dalam dan di sekitar bangunan.
- (2) Dalam merencanakan kenyamanan dalam bangunan gedung harus memperhatikan:
 - a. kenyamanan ruang gerak;
 - b. kenyamanan hubungan antar ruang;
 - c. kenyamanan kondisi udara;
 - d. kenyamanan pandangan;
 - e. kenyamanan terhadap kebisingan dan getaran.
- (3) Ketentuan perencanaan, pelaksanaan, operasi dan pemeliharaan kenyamanan dalam bangunan gedung mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

BAB XIV
PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama
Umum

Pasal 80

- (1) Penyelenggaraan bangunan gedung meliputi kegiatan pembangunan, pemanfaatan, pelestarian, dan pembongkaran.
- (2) Dalam penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penyelenggara berkewajiban memenuhi persyaratan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Bab XIII Peraturan Daerah ini.
- (3) Penyelenggara bangunan gedung terdiri atas pemilik bangunan gedung, penyedia jasa konstruksi, dan pengguna bangunan gedung.
- (4) Pemilik bangunan gedung yang belum dapat memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Bab III Peraturan Daerah ini, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

**Bagian Kedua
Pembangunan**

Paragraf 1

Umum

Pasal 81

- (1) Pembangunan bangunan gedung diselenggarakan melalui tahapan perencanaan dan pelaksanaan beserta pengawasannya.
- (2) Pembangunan bangunan gedung dapat dilakukan baik di tanah milik sendiri maupun di tanah milik pihak lain.
- (3) Pembangunan bangunan gedung di atas tanah milik pihak lain sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan berdasarkan perjanjian tertulis antara pemilik tanah dan pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembangunan bangunan gedung dapat dilaksanakan setelah rencana teknis bangunan gedung disetujui oleh Pemerintah Kota dalam bentuk IMB, kecuali bangunan gedung fungsi khusus.

Paragraf 2

Perencana Bangunan Gedung

Pasal 82

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M² (limapuluh meter persegi) dapat dilakukan oleh orang yang ahli/berpengalaman.
- (2) Perencanaan bangunan sampai dengan dua lantai dapat dilakukan oleh orang yang ahli yang telah mendapatkan surat izin bekerja dari Walikota.
- (3) Perencanaan bangunan lebih dari dua lantai atau bangunan umum, atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh badan hukum yang telah mendapat kualifikasi sesuai bidang dan nilai bangunan.
- (4) Perencana bertanggungjawab bahwa bangunan yang direncanakan telah memenuhi persyaratan teknis dan peraturan perundang-undangan yang berlaku.
- (5) Perencanaan bangunan terdiri atas:
 - a. perencanaan arsitektur;
 - b. perencanaan konstruksi;
 - c. perencanaan utilitas, yang disertai dengan Rencana Kerja dan Syarat-syarat Pekerjaan (RKS).
- (6) Ketentuan ayat (1), (2), dan (3) tidak berlaku bagi perencanaan :
 - a. bangunan yang sifatnya sementara dengan syarat bahwa luas dan tingginya tidak bertentangan dengan ketentuan yang ditetapkan Dinas;
 - b. pekerjaan pemeliharaan/perbaikan bangunan, antara lain :
 - 1) memperbaiki bangunan dengan tidak mengubah konstruksi dan luas lantai bangunan;

- 2) pekerjaan memplester, memperbaiki retak bangunan dan memperbaiki lapis lantai bangunan;
- 3) memperbaiki penutup atap tanpa mengubah konstruksinya;
- 4) memperbaiki lubang cahaya/udara tidak lebih dari 1 m² (satu meter persegi);
- 5) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
- 6) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 83

- (1) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum ditetapkan oleh Pemerintah Kota setelah mendapat pertimbangan teknis dari tim ahli.
- (2) Pengesahan rencana teknis bangunan gedung fungsi khusus ditetapkan oleh pemerintah setelah mendapat pertimbangan teknis tim ahli.
- (3) Keanggotaan tim ahli bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) bersifat *ad hoc* terdiri dari para ahli yang diperlukan sesuai dengan kompleksitas bangunan gedung.

Pasal 84

- (1) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan sampai dua lantai dapat dilakukan oleh pelaksana perorangan yang ahli.
- (2) Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan luas lebih dari 500 m² (limaratus meter persegi) atau bertingkat lebih dari dua lantai atau bangunan spesifik harus dilakukan oleh pelaksana badan hukum atau badan usaha yang memiliki kualifikasi sesuai dengan peraturan yang berlaku.

Bagian Ketiga Pemanfaatan Bangunan Gedung

Pasal 85

- (1) Pemanfaatan bangunan gedung dilakukan oleh pemilik atau pengguna bangunan gedung setelah bangunan gedung tersebut dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (2) Bangunan gedung dinyatakan memenuhi persyaratan laik fungsi apabila telah memenuhi persyaratan teknis, sebagaimana dimaksud dalam Bab XIII Peraturan Daerah ini.
- (3) Pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala pada bangunan gedung harus dilakukan agar tetap memenuhi persyaratan laik fungsi.
- (4) Ketentuan mengenai tata cara pemeliharaan, perawatan, dan pemeriksaan secara berkala bangunan gedung mengikuti pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Keempat
Pelestarian**

Pasal 86

- (1) Bangunan gedung dan lingkungannya yang ditetapkan sebagai cagar budaya sesuai dengan peraturan perundang-undangan harus dilindungi dan dilestarikan.
- (2) Penetapan bangunan gedung dan lingkungannya yang dilindungi dan dilestarikan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Pemerintah Kota dan/atau Pemerintah dengan memperhatikan ketentuan perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Pelaksanaan perbaikan, pemugaran, perlindungan, serta pemeliharaan atas bangunan gedung dan lingkungannya sebagaimana dimaksud pada ayat (1) hanya dapat dilakukan sepanjang tidak mengubah nilai dan/atau karakter cagar budaya yang dikandungnya.
- (4) Perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan bangunan gedung dan lingkungan cagar budaya yang dilakukan menyalahi ketentuan fungsi dan/atau karakter cagar budaya, harus dikembalikan sesuai fungsi dan/atau karakter asal/asli bangunan gedung cagar budaya tersebut.
- (5) Ketentuan mengenai perlindungan dan pelestarian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta teknis pelaksanaan perbaikan, pemugaran dan pemanfaatan mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

**Bagian Kelima
Pembongkaran**

Pasal 87

- (1) Bangunan gedung dapat dibongkar apabila:
 - a. tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki;
 - b. dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan gedung dan/atau lingkungannya;
 - c. tidak memiliki IMB.
- (2) Bangunan gedung yang dapat dibongkar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dan b ditetapkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan hasil pengkajian teknis.
- (3) Pengkajian teknis bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (2), kecuali untuk rumah tinggal, dilakukan oleh pengkaji teknis dan pengadaannya menjadi kewajiban pemilik bangunan gedung.
- (4) Pembongkaran bangunan gedung yang mempunyai dampak luas terhadap keselamatan umum dan lingkungan harus dilaksanakan berdasarkan rencana teknis pembongkaran yang telah disetujui oleh Walikota atau pejabat yang ditunjuk.

- (5) Ketentuan mengenai tata cara pembongkaran bangunan gedung mengikuti ketentuan pedoman teknis dan standarisasi nasional yang berlaku.

BAB XV TIM AHLI BANGUNAN GEDUNG

Pasal 88

- (1) Tim Ahli Bangunan Gedung ditetapkan oleh Walikota.
- (2) Masa Kerja Tim Ahli Bangunan Gedung adalah 1 (satu) tahun.
- (3) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung bersifat ad hoc, independent, objektif dan tidak mempunyai konflik kepentingan.
- (4) Keanggotaan Tim Ahli Bangunan Gedung terdiri atas unsur-unsur perguruan tinggi, asosiasi profesi, masyarakat ahli, dan instansi yang berkompeten dalam memberikan pertimbangan teknis dibidang bangunan gedung yang meliputi bidang arsitektur dan konstruksi, mekanikal dan elektrik, pertamanan/landscape dan tata ruang/interior, serta keselamatan dan kesehatan kerja serta keahlian lainnya yang dibutuhkan sesuai dengan fungsi bangunan gedung.
- (5) Pertimbangan teknis Tim Ahli Bangunan Gedung harus tertulis dan tidak menghambat proses pelayanan.
- (6) Tugas Tim Ahli Gedung adalah :
 - a. Tugas Rutin Tahunan
Memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional pada pengesahan rencana teknis bangunan gedung untuk kepentingan umum, dan bangunan dengan fungsi teknis.
 - b. Tugas Insidentil
 - 1) memberikan pertimbangan teknis berupa nasihat, pendapat, dan pertimbangan profesional dalam pengesahan teknis bangunan gedung;
 - 2) memberikan pertimbangan teknis berupa masukan dan pertimbangan profesional dalam penyelesaian masalah tentang RTBL, rencana teknis bangunan gedung dan kegiatan penyelenggaraan bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
 - 3) Memberikan pertimbangan teknis berupa pertimbangan profesional terhadap masukan dari masyarakat dan membantu Pemerintah Kota dalam menampung masukan dari masyarakat untuk penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis dibidang bangunan gedung.
- (7) Fungsi Tim Ahli Bangunan Gedung adalah :
 - a. Tugas Rutin Tahunan
 - 1) Menyusun Analisis terhadap rencana teknis bangunan gedung berdasarkan persetujuan/rekomendasi dari instansi/pihak yang berwenang;
 - 2) Pengkajian dokumen rencana teknis berdasarkan ketentuan tentang persyaratan tata bangunan;

- 3) Pengkajian dokumen rencana teknis tentang persyaratan keandalan bangunan.
 - b. Tugas Insidentil
Menyusun analisis untuk menilai pendapat dan pertimbangan masyarakat terhadap rencana teknis bangunan gedung yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan.
- (8) Hal-hal lain yang belum jelas mengenai Tim Ahli Bangunan Gedung diatur dalam Peraturan Walikota.
 - (9) Biaya Operasional Tim Ahli Bangunan Gedung dibebankan pada APBD Kota Banjarmasin.
 - (10) Biaya Operasional Tim Ahli Bangunan Gedung meliputi :
 - a. biaya operasional sekretariat Tim Ahli Bangunan Gedung seperti tenaga pengelola, peralatan dan alat tulis kantor;
 - b. biaya persidangan meliputi penyelenggaraan sidang pleno dan sidang berkelompok;
 - c. biaya honorarium dan tunjangan Tim Ahli Bangunan Gedung;
 - d. biaya Perjalanan Dinas Tim Ahli Bangunan Gedung sesuai dengan lingkup penugasan.

BAB XVI

SERTIFIKAT LAIK FUNGSI (SLF)

Pasal 89

- (1) Serifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung diberikan oleh Pemerintah Kota yang menyatakan bahwa bangunan gedung yang telah selesai dibangun memenuhi persyaratan kelaikan fungsi bangunan gedung baik secara teknis maupun administratif.
- (2) Penerbitan SLF bangunan gedung dan perpanjangan SLF bangunan gedung diproses atas dasar :
 - a. permintaan Pemilik/Pengguna Bangunan Gedung;
 - b. adanya perubahan fungsi, perubahan beban atau perubahan bentuk bangunan gedung;
 - c. adanya kerusakan bangunan gedung akibat bencana seperti gempa bumi, tsunami, kebakaran dan/atau bencana lainnya;
 - d. adanya laporan masyarakat terhadap bangunan gedung yang diindikasikan membahayakan keselamatan masyarakat dan lingkungan sekitarnya.
- (3) Persyaratan Untuk mendapatkan Sertifikat Laik Fungsi (SLF) bangunan gedung :
 - a. pemohon wajib menyampaikan laporan secara tertulis;
 - b. pada permohonan tersebut dilengkapi dengan berita acara pemeriksaan dari pengawas yang telah diakreditasi (bagi bangunan yang dipersyaratkan);
 - c. gambar yang sesuai dengan pelaksanaan (as built drawing);
 - d. fotocopy tanda Pembayaran Retribusi IMB.
- (4) Jangka waktu penerbitan SLF dimaksud dalam ayat (2) ditetapkan selambat-lambatnya 21 (duapuluh satu) hari kerja terhitung sejak diterimanya laporan dan berita acara pemeriksaan.

- (5) Penerbitan SLF tanpa dipungut biaya.
- (6) Biaya pemeriksaan SLF yang dilakukan oleh tim ahli bangunan gedung dibebankan kepada APBD Kota Banjarmasin.
- (7) Hal-hal lain mengenai Sertifikat Laik Fungsi (SLF) yang belum jelas dari Peraturan ini diatur dengan Peraturan Walikota.

Pasal 90

Apabila terjadi perubahan penggunaan bangunan sebagaimana yang telah ditetapkan dalam IMB, pemilik IMB diwajibkan mengajukan permohonan IMB yang baru kepada Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal.

Pasal 91

- (1) Untuk bangunan yang telah ada, khususnya bangunan umum wajib dilakukan pemeriksaan secara berkala terhadap kelaikan fungsinya.
- (2) Pemeriksaan secara berkala dilakukan oleh tenaga/konsultan ahli yang telah diakreditasi setiap 5 (lima) tahun sekali.
- (3) Dinas mengadakan penelitian atas hasil pemeriksaan berkala sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) mengenai syarat-syarat administrasi maupun teknis.
- (4) Dinas memberikan Sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

Bagian Kesatu Pengawasan SLF

Pasal 92

- (1) Dalam rangka pengawasan penggunaan bangunan, petugas Dinas dapat minta kepada pemilik bangunan untuk memperlihatkan SLF beserta lampirannya.
- (2) Kepala Dinas dapat menghentikan penggunaan bangunan apabila penggunaannya tidak sesuai dengan SLF.
- (3) Dalam hal terjadi seperti pada ayat (2), maka setelah diberikan peringatan tertulis sebanyak 3 (tiga) kali berturut-turut dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Walikota akan mencabut IMB yang telah diterbitkan.

Bagian Kedua Permohonan Merobohkan Bangunan

Pasal 93

- (1) Pemilik bangunan dapat mengajukan permohonan untuk merobohkan bangunannya.

- (2) Sebelum mengajukan permohonan IMB, Pemohon harus terlebih dahulu minta petunjuk tentang rencana merobohkan bangunan kepada Dinas yang meliputi:
 - a. tujuan atau alasan merobohkan bangunan;
 - b. persyaratan merobohkan bangunan;
 - c. cara merobohkan bangunan;
 - d. hal-hal lain yang dianggap perlu.
- (3) Walikota dapat memerintahkan kepada pemilik untuk merobohkan bangunan yang dinyatakan:
 - a. rapuh;
 - b. membahayakan keselamatan umum;
 - c. tidak sesuai dengan tata ruang kota dan ketentuan lain yang berlaku;

Pasal 94

- (1) Perencanaan merobohkan bangunan dibuat oleh Perencana Bangunan.
- (2) Ketentuan ayat (1) ini tidak berlaku bagi:
 - a. bangunan sederhana;
 - b. bangunan tidak bertingkat.
- (3) Perencanaan merobohkan bangunan meliputi:
 - a. sistem merobohkan bangunan;
 - b. pengendalian pelaksanaan merobohkan bangunan.

Pasal 95

- (1) Permohonan Merobohkan Bangunan (PMB) harus diajukan sendiri secara tertulis kepada Walikota oleh perorangan atau badan/lembaga dengan mengisi formulir yang disediakan oleh Dinas.
- (2) Formulir isian tersebut dalam ayat (1) akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Walikota.

Pasal 96

- (1) Dinas mengadakan penelitian atas PMB yang diajukan terhadap syarat-syarat administrasi, teknik dan lingkungan menurut peraturan yang berlaku pada saat PMB diajukan.
- (2) Dinas memberikan tanda terima PMB apabila persyaratan administrasi telah terpenuhi.
- (3) Dinas memberikan rekomendasi aman atas rencana merobohkan bangunan apabila perencanaan merobohkan bangunan yang diajukan telah memenuhi persyaratan keamanan teknis dan keselamatan lingkungan.

Pasal 97

- (1) Pekerjaan merobohkan bangunan baru dapat dimulai sekurang-kurangnya 5 (lima) hari kerja setelah rekomendasi diterima.
- (2) Pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan berdasarkan cara dan rencana yang disahkan dalam rekomendasi.

Pasal 98

- (1) Selama pekerjaan merobohkan bangunan dilaksanakan, pemilik harus menempatkan salinan rekomendasi merobohkan bangunan beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan petugas.
- (2) Petugas berwenang :
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan merobohkan bangunan.
 - b. Memeriksa apakah perlengkapan dan peralatan yang digunakan untuk merobohkan bangunan atau bagian-bagian bangunan yang dirobuhkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan dalam rekomendasi.
 - c. Melarang perlengkapan, peralatan, dan cara yang digunakan untuk merobohkan bangunan yang berbahaya bagi pekerja, masyarakat sekitar dan lingkungan, serta memerintahkan mentaati cara-cara yang telah disahkan dalam rekomendasi.

BAB XVII PENYERAHAN PRASARANA LINGKUNGAN, UTILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN

Bagian Kesatu Jenis - Jenis Prasarana Yang Diserahkan

Pasal 99

- (1) Prasarana Lingkungan merupakan kelengkapan lingkungan yang meliputi antara lain :
 - a. jalan;
 - b. saluran Pembuangan Air Limbah;
 - c. saluran Pembuangan Air Hujan.
- (2) Utilitas Umum merupakan prasarana bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan yang diselenggarakan oleh instansi pemerintah dan terdiri dari antara lain :
 - a. jaringan Air Bersih;
 - b. jaringan Listrik;
 - c. jaringan Gas;
 - d. jaringan Telepon;
 - e. terminal Angkutan Umum / Bus Shelter;
 - f. kebersihan / Pembuangan Sampah;
 - g. pemadam Kebakaran.
- (3) Fasilitas Sosial merupakan fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan pemukiman yang meliputi antara lain :

- a. pendidikan;
- b. kesehatan;
- c. perbelanjaan dan niaga;
- d. pemerintahan dan pelayanan umum;
- e. peribadatan;
- f. rekreasi dan kebudayaan;
- g. olahraga dan lapangan terbuka;
- h. pemakaman umum.

Bagian Kedua Tata Cara Penyerahan

Paragraf 1 Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial

Pasal 100

- (1) Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (2) Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang diserahkan telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan yang berlaku.
- (3) Penyerahan Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial dapat dilaksanakan secara bertahap dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. untuk Prasarana Lingkungan, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - b. untuk Utilitas Umum, tanah dan bangunan telah selesai dibangun dan dipelihara;
 - c. untuk Fasilitas Sosial, tanah telah siap untuk dibangun.

Pasal 101

Bagi perorangan atau Badan hukum yang mengajukan permohonan peruntukan lahan lebih besar dan atau sama dengan 1 Ha (satu hectare), perbandingan penggunaan lahan adalah 70 : 30, Maksimum 40 % (empatpuluh persen) dari luas lahan sebagai prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dan diserahkan kepada Pemerintah Kota tanpa ganti rugi.

Pasal 102

Pemeliharaan oleh Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan paling lama 1 (satu) tahun terhitung sejak selesainya pembangunan perumahan tersebut dengan ketentuan sebagai berikut :

- a. minimal 50% (limapuluh persen) dari tahapan pembangunan rumah yang direncanakan telah dibangun;
- b. luas minimal tahapan pembangunan adalah 5 Ha (lima hectare);

- c. untuk luas areal lebih kecil dari 5 Ha (lima hectare) penyerahan dilaksanakan sekaligus.

Pasal 103

- (1) Realisasi penyerahan prasarana perumahan harus dilaksanakan selambat-lambatnya dalam waktu 3 (tiga) bulan setelah hasil laporan Tim Verifikasi diterima dengan baik oleh Walikota.
- (2) Seluruh prasarana sebagaimana dimaksud ayat (1) telah diserahkan kepada Pemerintah Kota berdasarkan peraturan perundangan yang berlaku. Hak, wewenang dan tanggung jawab pengurusannya beralih sepenuhnya kepada Pemerintah Kota.
- (3) Terhitung sejak dilaksanakan penyerahan prasarana perumahan tersebut, maka beralihlah hubungan atas tanah/bangunan dengan Perusahaan Pembangunan Perumahan, kecuali tanah bangunan di atas pengelolaan Perum Perumnas yang diserahkan dengan status Hak Guna Bangunan atau Hak Pakai.
- (4) Jika Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan menggunakan prasarana yang telah diserahkan kepada Pemerintah Kota untuk keperluan melanjutkan pembangunan perumahan, maka Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan diwajibkan memperbaiki dan memelihara prasarana perumahan dimaksud.
- (5) Apabila Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan telah selesai 100% (seratus persen) melaksanakan pembangunan maka wajib diserahkan prasarana perumahan tersebut kepada Pemerintah Kota dengan jangka waktu maksimal 2 (dua) tahun terhitung sejak Berita Acara ke II yang berisi Penyerahan Hasil Pekerjaan Pembangunan Perumahan dari Kontraktor dan atau terhitung sejak berakhirnya masa pemeliharaan bangunan kepada Perum Perumnas/Perusahaan Pembangunan Perumahan setelah melampaui masa pemeliharaan fisik selama 3 (tiga) bulan atau sesuai perjanjian.

BAB XVIII SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 104

- (1) Pemilik atau pengguna bangunan gedung yang melanggar ketentuan Pasal 17 huruf b dan c dapat dikenai sanksi administrasi berupa :
 - a. peringatan tertulis;
 - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. perintah penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. perintah penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. pembekuan izin mendirikan bangunan gedung;
 - f. pencabutan izin mendirikan bangunan gedung;
 - g. pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;

- h. pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (2) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenai sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh per seratus) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.
- (3) Tata cara pemberian sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

BAB XIX KETENTUAN PIDANA

Pasal 105

Setiap orang dan/atau badan yang melanggar ketentuan Pasal 17 huruf a diancam pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000,00 (lima puluh juta rupiah).

Pasal 106

Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada Pasal 105 adalah pelanggaran.

BAB XX KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 107

- (1) Pemilik bangunan yang pada saat berlakunya Peraturan Daerah ini telah mendirikan/merubah/memperbaiki bangunan tanpa izin, harus mengajukan permohonan izin berdasarkan Peraturan Daerah ini.
- (2) Bangunan yang pada saat mulai berlakunya Peraturan Daerah ini sedang dalam proses pendiriannya dan/atau sedang diproses permohonan izinnya harus menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XXI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 108

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota.

Pasal 109

Pada saat Peraturan Daerah ini mulai berlaku, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 08 Tahun 2009 tentang Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 110

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah ini dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kota Banjarmasin.

Ditetapkan di Banjarmasin
pada tanggal 01 Mei 2012



Diundangkan di Banjarmasin
pada tanggal 03 Mei 2012

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN



LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARMASIN TAHUN 2012 NOMOR 15

PENJELASAN
ATAS
PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN
NOMOR 15 TAHUN 2012
TENTANG
IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN

I. UMUM

Izin Mendirikan Bangunan mempunyai peran sangat penting dalam mengendalikan pembangunan dan pemanfaatan bangunan di wilayah Kota Banjarmasin, dengan tujuan terjaminnya keselamatan penghuni dan lingkungan serta tertib pembangunan. Tertib pembangunan yang dimaksud adalah desain, pelaksanaan pembangunan dan bangunan sesuai dengan rencana tata ruang yang berlaku, sesuai dengan Koefisien Dasar Bangunan (KDB), Koefisien Lantai Bangunan (KLB), Koefisien Ketinggian Bangunan (KKB) yang ditetapkan.

Peraturan Daerah ini dimaksudkan untuk mengganti Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 8 Tahun 2009 tentang Retribusi dan Izin Mendirikan Bangunan. Penggantian dimaksud dalam upaya menyesuaikan dengan perkembangan keadaan dewasa ini, baik dilihat dari aspek formal maupun material.

II. PASAL DEMI PASAL.

Pasal 1

Pasal ini menjelaskan arti beberapa istilah yang digunakan dalam Peraturan Daerah ini dengan maksud untuk menyamakan pengertian tentang istilah-istilah itu, sehingga dengan demikian dapat dihindari kesalahpahaman dalam menafsirkannya.

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

Cukup Jelas

Pasal 6

Cukup Jelas

Pasal 7

Cukup Jelas

Pasal 8

Cukup Jelas

Pasal 9

Cukup Jelas

Pasal 10

Cukup Jelas

Pasal 11

Cukup Jelas

Pasal 12
Cukup Jelas
Pasal 13
Cukup Jelas
Pasal 14
Cukup Jelas
Pasal 15
Cukup Jelas
Pasal 16
Cukup Jelas
Pasal 17
Pasal 18
Cukup Jelas
Pasal 19
Cukup Jelas
Pasal 20
Cukup Jelas
Pasal 21
Cukup Jelas
Pasal 22
Cukup Jelas
Pasal 23
Cukup Jelas
Pasal 24
Cukup Jelas
Pasal 25
Pasal 26
Cukup Jelas
Pasal 27
Cukup Jelas
Pasal 28
Cukup Jelas
Pasal 29

Bangunan Pemerintah, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah yang bukan menjadi obyek retribusi adalah bangunan untuk kantor lembaga eksekutif, legislatif dan yudikatif, kecuali bangunan milik Pemerintah, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum dan jasa usaha. Bangunan milik Pemerintah, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa umum meliputi : bangunan pelayanan kesehatan, bangunan pasar, bangunan pelayanan pendidikan dan bangunan pelayanan umum lainnya, kecuali prasarana bangunan jalan, jembatan dan pengairan. Bangunan milik Pemerintah, Pemerintah Provinsi atau Pemerintah Daerah untuk pelayanan jasa usaha meliputi : bangunan terminal, bangunan perbankan, bangunan tempat penginapan, bangunan tempat olahraga, dan bangunan Pemerintah atau Pemerintah Daerah yang digunakan untuk kegiatan usaha.

Pasal 30
Cukup Jelas
Pasal 31
Cukup Jelas
Pasal 32
Cukup Jelas
Pasal 33
Cukup Jelas
Pasal 34
Cukup Jelas

Pasal 35
Cukup Jelas
Pasal 36
Cukup Jelas
Pasal 37
Cukup Jelas
Pasal 38
Cukup Jelas
Pasal 39
Cukup Jelas
Pasal 40
Cukup Jelas
Pasal 41
Cukup Jelas
Pasal 42
Cukup Jelas
Pasal 43
Cukup Jelas
Pasal 44
Cukup Jelas
Pasal 45
Cukup Jelas
Pasal 46
Cukup Jelas
Pasal 47
Cukup Jelas
Pasal 48
Cukup Jelas
Pasal 49
Cukup Jelas
Pasal 50
Cukup Jelas
Pasal 51
Cukup Jelas
Pasal 52
Cukup Jelas
Pasal 53
Cukup Jelas
Pasal 54
Ayat (1)
Garis Sempadan Bangunan adalah garis yang ditarik dari as jalan ke arah bangunan hingga dinding terluar bangunan.
Untuk teras bangunan yang menggunakan atap dak / beton dengan penyangga atap berupa tiang / kolom beton, dan bagian atasnya digunakan untuk sarana lainnya maka garis sempadan bangunan terletak pada dinding tiang / kolom beton tersebut.
Pasal 55
Cukup Jelas
Pasal 56
Cukup Jelas
Pasal 57
Cukup Jelas
Pasal 58
Cukup Jelas
Pasal 59
Cukup Jelas

Pasal 60
Cukup Jelas
Pasal 61
Cukup Jelas
Pasal 62
Cukup Jelas
Pasal 63
Cukup Jelas
Pasal 64
Cukup Jelas
Pasal 65
Cukup Jelas
Pasal 66
Cukup Jelas
Pasal 67
Cukup Jelas
Pasal 68
Cukup Jelas
Pasal 69
Cukup Jelas
Pasal 70
Cukup Jelas
Pasal 71
Cukup Jelas
Pasal 72
Cukup Jelas
Pasal 73
Cukup Jelas
Pasal 74
Cukup Jelas
Pasal 75
Cukup Jelas
Pasal 76
Cukup Jelas
Pasal 77
Cukup Jelas
Pasal 78
Cukup Jelas
Pasal 79
Cukup Jelas
Pasal 80
Cukup Jelas
Pasal 81
Cukup Jelas
Pasal 82
Cukup Jelas
Pasal 83
Cukup Jelas
Pasal 84
Cukup Jelas
Pasal 85
Cukup Jelas
Pasal 86
Cukup Jelas
Pasal 87
Cukup Jelas

Pasal 88
Cukup Jelas
Pasal 89
Cukup Jelas
Pasal 90
Cukup Jelas
Pasal 91
Cukup Jelas
Pasal 92
Cukup Jelas
Pasal 93
Cukup Jelas
Pasal 94
Cukup Jelas
Pasal 95
Cukup Jelas
Pasal 96
Cukup Jelas
Pasal 97
Cukup Jelas
Pasal 98
Cukup Jelas
Pasal 99
Cukup Jelas
Pasal 100
Cukup Jelas
Pasal 101
Cukup Jelas
Pasal 102
Cukup Jelas
Pasal 103
Cukup Jelas
Pasal 104
Cukup Jelas
Pasal 105
Cukup Jelas
Pasal 106
Cukup Jelas
Pasal 107
Cukup Jelas
Pasal 108
Cukup Jelas
Pasal 109
Cukup Jelas
Pasal 110
Cukup Jelas

TAMBAHAN LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARMASIN NOMOR 28