



WALIKOTA BANJARMASIN

PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN

NOMOR 8 TAHUN 2009

TENTANG

RETRIBUSI DAN IZIN BANGUNAN GEDUNG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA BANJARMASIN,

- Menimbang : a. bahwa bangunan gedung sebagai sarana tempat manusia melakukan kegiatannya, mempunyai peranan yang strategis dalam pembentukan watak, perwujudan produktivitas dan merupakan salah satu wujud fisik pemanfaatan ruang, yang mana pengaturannya mengacu pada penataan ruang sesuai peraturan perundang-undangan yang berlaku;
- b. bahwa pengaturan fungsi bangunan gedung telah diatur 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*, agar bangunan gedung yang didirikan dari awal telah ditetapkan fungsinya sehingga masyarakat yang akan mendirikan bangunan gedung dapat memenuhi persyaratannya, baik dari segi kejelasan status tanah, kepemilikan gedung maupun kepastian hukum bangunan gedung yang didirikan telah memenuhi persetujuan Pemerintah Kota dalam bentuk izin mendirikan bangunan gedung sehingga terwujud penyelenggaraan bangunan gedung yang tertib, baik secara administratif maupun teknis, serta tercipta ketertiban dan kepastian hukum;
- c. bahwa Peraturan Daerah Nomor 09 Tahun 2001 tentang Izin Mendirikan Bangunan dan Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2001 tentang Retribusi izin Mendirikan Bangunan sudah tidak sesuai lagi dengan perkembangan Peraturan Perundang-undangan dan keadaan dinamika masyarakat Kota Banjarmasin, sehingga perlu untuk melakukan revisi terhadap kedua Peraturan Daerah dimaksud;
- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana huruf a, b, dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Daerah tentang Retribusi dan Izin Bangunan Gedung.
- 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 2043);
3. Undang-Undang Nomor 15 Tahun 1985 tentang Rumah Susun (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1985 Nomor 75, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3318);
4. Undang-Undang Nomor 4 Tahun 1992 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1992 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3469);
5. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1992 tentang Benda Cagar Budaya (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 27, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3470);
6. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3699);
7. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3833);
8. Undang-Undang Nomor 34 Tahun 2000 tentang Perubahan Undang-Undang Nomor 18 Tahun 1999 tentang Pajak Daerah dan Retribusi Daerah (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1018);
9. Undang-undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 34, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
10. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 53, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4389);
11. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437) sebagaimana telah diubah kedua kali dengan dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
12. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4438);
13. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
14. Peraturan Pemerintah Nomor 13 Tahun 1995 tentang Izin Usaha Industri (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1995 Nomor 25, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3596);
15. Peraturan Pemerintah Nomor 69 Tahun 1996 tentang Peran Serta Masyarakat dalam Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1996 Nomor 104, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3660);

16. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3838);
17. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 66 Tahun 2001 tentang Retribusi Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 119, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4139);
18. Peraturan Pemerintah Nomor 28 Tahun 2000 tentang Usaha dan Peran Masyarakat Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 63, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3955);
19. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 64, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3956);
20. Peraturan Pemerintah Nomor 29 Tahun 2000 tentang Penyelenggaraan Pembinaan Jasa Konstruksi (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2000 Nomor 65, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3957);
21. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 Tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
22. Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2007 tentang Pembagian Urusan Pemerintahan Antara Pemerintah, Pemerintahan Daerah Provinsi, Dan Pemerintahan Daerah Kabupaten/Kota (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4737);
23. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2003 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Tahun 2003 Nomor ;
24. Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 12 Tahun 2008 tentang Urusan Pemerintah Yang Menjadi Kewenangan Pemerintah Kota Banjarmasin (Lembaran Daerah Tahun 2008 Nomor 12) ;

**Dengan Persetujuan Bersama
DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KOTA BANJARMASIN
dan
WALIKOTA BANJARMASIN**

MEMUTUSKAN :

Menetapkan: **PERATURAN DAERAH KOTA BANJARMASIN TENTANG RETRIBUSI DAN IZIN MENDIRIKAN BANGUNAN GEDUNG.**

**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. Dinas adalah Dinas Tata Kota dan Keindahan Kota Banjarmasin;
5. 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;
6. Prasarana Bangunan Gedung adalah konstruksi bangunan yang merupakan bagian dari bangunan gedung tersendiri maupun konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap dari bangunan gedung / kelompok bangunan gedung pada satu tapak kavling / persil;
7. Bangunan permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan lebih dari 15 tahun dan bangunan tersebut seluruhnya terdiri dari beton;
8. Bangunan semi permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan antara 5 tahun sampai dengan 15 tahun dan bangunan tersebut terdiri dari kombinasi kayu dan beton;
9. Bangunan non permanen adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dinyatakan antara 5 sampai dengan 15 tahun dan seluruh bangunan tersebut terdiri dari kayu;
10. Bangunan sementara/darurat adalah bangunan yang ditinjau dari segi konstruksi dan umur bangunan dinyatakan kurang dari 5 tahun;
11. Kavling/pekarangan adalah suatu perpepetakan tanah, yang menurut pertimbangan Pemerintah Kota dapat dipergunakan untuk tempat mendirikan bangunan;
12. Mendirikan bangunan ialah pekerjaan mengadakan bangunan seluruhnya atau sebagian baik membangun bangunan baru maupun menambah, merubah, merehabilitasi dan/atau memperbaiki bangunan yang ada, termasuk pekerjaan menggali, menimbun, atau meratakan tanah yang berhubungan dengan pekerjaan mengadakan bangunan tersebut;
13. Izin Mendirikan Bangunan (IMB) gedung adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten/Kota kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku;
14. Permohonan IMB gedung adalah permohonan yang dilakukan pemilik bangunan gedung kepada Pemerintah Kota untuk mendapatkan IMB gedung;
15. Pemilik bangunan gedung adalah orang, badan hukum, kelompok orang, atau perkumpulan, yang menurut hukum sah sebagai pemilik bangunan gedung;
16. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
17. Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
18. Koefisien Daerah Hijau (KDH) adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukkan bagi pertamanan/penghijauan dan luas tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
19. Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka persentase perbandingan antara luas tapak basemen dan luas lahan/tanah perpepetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan;
20. Rencana Tata Ruang Wilayah Kota (RTRW Kota) adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten/kota yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah;

21. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (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;
22. Pembongkaran adalah kegiatan membongkar atau merobohkan seluruh atau sebagian bangunan gedung, komponen, bahan bangunan, dan/atau prasarana dan sarananya;
23. Garis Sempadan adalah garis pada halaman pekarangan perumahan yang ditarik sejajar dengan garis as jalan, tepi sungai, atau as pagar dan merupakan batas antara bagian kavling/pekarangan yang boleh dibangun dan yang tidak boleh dibangun bangunan;
24. Tinggi Bangunan adalah jarak yang diukur dari permukaan tanah, dimana bangunan tersebut didirikan, sampai dengan titik puncak dari bangunan;
25. Jembatan Bangunan Gedung (JBG) adalah jembatan yang digunakan untuk menyeberangi sungai menuju bangunan gedung atau halaman bangunan gedung, dan menjadi bagian dari bangunan gedung;
26. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan (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;
27. 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;
28. Retribusi Ijin mendirikan bangunan adalah dana yang dipungut oleh Pemerintah Kota atas pelaksanaan yang diberikan untuk menerbitkan ijin mendirikan bangunan gedung untuk biaya pengendalian penyelenggaraan bangunan gedung yang meliputi pengecekan, pengukuran lokasi, pemetaan dan pemeriksaan bangunan dan penatausahaan proses ijin mendirikan bangunan Gedung;
29. 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;
30. Penyedia Jasa Konstruksi Bangunan Gedung adalah perorangan atau badan hukum yang kegiatan usahanya menyediakan layanan jasa konstruksi bidang bangunan gedung, meliputi perencanaan teknis, pelaksanaan konstruksi, pengawas/manajemen konstruksi, termasuk pengkajian teknis bangunan gedung dan penyedia jasa konstruksi lainnya;
31. 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;
32. Instansi Teknis Pembina Penyelenggaraan Bangunan Gedung di daerah adalah dinas atau bidang yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang bangunan gedung di Kota Banjarmasin;
33. Laik Fungsi Bangunan Gedung adalah suatu kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;
34. Sertifikat Laik Fungsi (SLF) adalah sertifikat yang diberikan Oleh Pemerintah Kota Kota Banjarmasin pada suatu Kondisi bangunan gedung yang memenuhi persyaratan administratif dan persyaratan teknis sesuai dengan fungsi bangunan gedung yang ditetapkan;

35. 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;
36. Sampah adalah sisa dari kegiatan sehari-hari manusia dan/atau proses yang berbentuk padat;
37. Sampah Organik atau Sampah Basah atau Sampah Hayati adalah sampah yang mudah membusuk seperti sampah sisa dapur, daun-daunan, sayur-sayuran dan sebagainya;
38. Pengomposan adalah proses pengolahan sampah organik dengan bantuan mikro organisme sehingga terbentuk kompos;
39. Air Limbah Non Kakus adalah air limbah cair yang dihasilkan dari aktivitas mandi, cuci dan masak;
40. Air Limbah Rumah Tangga adalah semua jenis air buangan rumah tangga yang berasal dari mandi, dapur, cuci dan kakus;
41. Fasilitas Pengelolaan Limbah Kakus adalah sarana atau prasarana untuk mengelola air limbah kakus, misalnya berupa tangki septic, jaringan perpipaan, air limbah kakus;

BAB II FUNGSI DAN KLASIFIKASI BANGUNAN

Bagian Kesatu Fungsi Bangunan

Pasal 2

- (1) Fungsi bangunan gedung di wilayah Kota Banjarmasin digolongkan kedalam fungsi :
 - a. Hunian;
 - b. Keagamaan;
 - c. Usaha;
 - d. Sosial dan budaya; serta
 - e. Fungsi Khusus.
 - f. Fungsi campuran ganda.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Pemerintah Kota dan dicantumkan dalam IMB.
- (3) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) harus mendapatkan persetujuan dan penetapan kembali oleh Pemerintah Kota.

Pasal 3

- (1) Satu bangunan gedung dapat memiliki lebih dari satu fungsi.
- (2) Fungsi bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) harus sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Peraturan Daerah tentang RTRW Kota Banjarmasin.

Bagian Kedua Klasifikasi Bangunan

Pasal 4

- (1) Fungsi Hunian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf a mempunyai fungsi utama sebagai tempat tinggal manusia meliputi :
 - a. Rumah Tinggal Tunggal
 - b. Rumah Tinggal Deret

- c. Rumah Tinggal Susun
- d. Rumah Tinggal Sementara / Darurat

(2) Fungsi Keagamaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf b mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan ibadah yang meliputi :

- a. Bangunan Mesjid termasuk Musholla
- b. Bangunan Gereja termasuk Kokel
- c. Bangunan Pura
- d. Bangunan Vihara
- e. Bangunan Kelenteng
- f. Bangunan gedung yang berhubungan dengan fungsi keagamaan

(3) Fungsi Usaha sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf c mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan usaha yang meliputi :

- a. Bangunan Gedung Perkantoran
- b. Bangunan Perdagangan
- c. Bangunan Perindustrian
- d. Bangunan Perhotelan
- e. Bangunan Wisata dan Rekreasi
- f. Bangunan Terminal
- g. Bangunan Tempat Penyimpanan
- h. Bangunan yang berhubungan dengan fungsi usaha

(4) Fungsi Sosial dan Budaya sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf d mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan sosial dan budaya yang meliputi :

- a. Bangunan Gedung Pelayanan Pendidikan
- b. Bangunan Gedung Pelayanan Kesehatan
- c. Bangunan Gedung Kebudayaan
- d. Bangunan Gedung Laboratorium
- e. Bangunan Gedung Pelayanan Umum

(5) Fungsi Khusus sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf e mempunyai fungsi utama sebagai tempat melakukan kegiatan yang mempunyai tingkat kerahasiaan tinggi tingkat nasional atau yang penyelenggaraannya dapat membahayakan masyarakat disekitarnya dan/atau mempunyai risiko bahaya tinggi yang meliputi :

- a. Bangunan Gedung untuk Reaktor Nuklir
- b. Bangunan Gedung Instalasi Pertahanan dan Keamanan
- c. Bangunan sejenis yang ditetapkan oleh Menteri

(6) Fungsi Campuran/Ganda sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 huruf f adalah bangunan yang mempunyai lebih dari satu fungsi yang meliputi :

- a. Rumah Toko (Ruko)
- b. Rumah Kantor (Rukan)
- c. Rumah Sarang Burung Walet

Bagian Ketiga
Klasifikasi Bangunan

Pasal 5

Fungsi bangunan gedung 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

Pasal 6

- (1) Klasifikasi berdasarkan tingkat kompleksitas sebagaimana Pasal 5 huruf a meliputi :
 - a. Bangunan Gedung Sederhana
 - b. Bangunan Gedung Tidak Sederhana
 - c. Bangunan Gedung Khusus
- (2) Klasifikasi berdasarkan tingkat permanensi sebagaimana Pasal 5 huruf b meliputi :
 - a. Bangunan Gedung Permanen
 - b. Bangunan Gedung Semi Permanen
 - c. Bangunan Gedung Non Permanen
 - d. Bangunan gedung darurat atau sementara
- (3) Klasifikasi berdasarkan tingkat risiko kebakaran sebagaimana Pasal 5 huruf c meliputi :
 - a. Bangunan Gedung Tingkat Risiko Kebakaran Tinggi
 - b. Bangunan Gedung Tingkat Risiko Kebakaran Sedang
 - c. Bangunan Gedung Tingkat Risiko Kebakaran Rendah
- (4) Klasifikasi berdasarkan tingkat zonasi gempa sebagaimana Pasal 5 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
- (5) Klasifikasi berdasarkan tingkat lokasi sebagaimana Pasal 5 huruf e meliputi :
 - a. Bangunan Gedung di Lokasi Padat
 - b. Bangunan Gedung di Lokasi Sedang
 - c. Bangunan Gedung di Lokasi Renggang
- (6) Klasifikasi berdasarkan ketinggian sebagaimana Pasal 5 huruf f meliputi :
 - a. Bangunan Gedung bertingkat tinggi dengan jumlah lantai lebih dari 8 (delapan) lantai
 - b. Bangunan Gedung bertingkat sedang dengan jumlah lantai 5 (lima) lantai sampai dengan 8 (delapan) lantai.
 - c. Bangunan Gedung bertingkat rendah dengan jumlah lantai 1 (satu) lantai sampai dengan 4 (empat) lantai.

- (7) Klasifikasi berdasarkan kepemilikan sebagaimana Pasal 5 huruf g meliputi :
- a. Bangunan Gedung Milik Negara
Bangunan Gedung Milik Yayasan dikategorikan sama dengan milik negara dalam pengaturan berdasarkan kepemilikannya.
 - b. Bangunan Gedung Milik Badan Usaha
 - c. Bangunan Gedung Milik Perorangan
Bangunan Gedung Kedutaan Besar Negara Asing dan Bangunan Gedung Diplomatik lainnya dikategorikan sebagai Bangunan Milik Perorangan.

Pasal 7

- (1) Perubahan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung dapat diubah melalui permohonan baru IMB yang diusulkan oleh pemilik dalam bentuk rencana teknis bangunan gedung sesuai dengan peruntukan lokasi yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kota Banjarmasin dan Rencana Detail Tata Ruang Kawasan Perkotaan (RDTRKP) serta Rencana Tata Bangunan dan
- (2) Perubahan fungsi bangunan gedung yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota dan dicantumkan dalam IMB.
- (3) Dalam proses permohonan baru IMB, pembahasan fungsi dan klasifikasi bangunan gedung harus diikuti dengan pemenuhan persyaratan administratif dan persyaratan teknis bangunan gedung yang telah ditetapkan oleh Pemerintah Kota, begitu pula apabila melakukan tambahan tingkatan untuk bangunan gedung.

Bagian Keempat Prasarana Bangunan Gedung

Pasal 8

- (1) Prasarana bangunan gedung berupa konstruksi bangunan yang merupakan bagian dari bangunan gedung itu sendiri maupun konstruksi bangunan yang berdiri sendiri dan tidak merupakan pelengkap yang menjadi satu kesatuan dengan bangunan gedung/kelompok bangunan gedung pada satu topak kavling/persil.
- (2) Prasarana bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam ayat (1) meliputi :
 - a. Konstruksi Pembatas/Penahan/Pengaman
 - Pagar
 - Tanggul
 - Turap/Siring
 - b. Konstruksi Penanda Masuk
 - Gapura
 - Gerbang
 - c. Konstruksi Perkerasan
 - Jalan
 - Lapangan Pakir
 - Lapangan Upacara
 - Lapangan Olahraga terbuka

- d. Konstruksi Penghubung
 - Jembatan
 - Box Culvert
 - Gorong-gorong
- e. Konstruksi Kolam/Reservoir Bawah Tanah
 - Kolam Renang
 - Kolam Pengolahan air
 - Reservoir air bawah tanah
- f. Konstruksi Menara
 - Menara Antena
 - Menara Reervoir
 - Cerobong
- g. Konstruksi Monumen
 - Tugu
 - Patung
- h. Konstruksi Instalasi
 - Instalasi Listrik, Tiang Listrik
 - Instalasi Telepon, Tiang Telepon
 - Instalasi Pengolahan
- i. Konstruksi Reklame/Papan Nama
 - Billboard
 - Papan Iklan
 - Papan Nama

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Persyaratan Administrasi

Pasal 9

- (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 10

- (1) Status hak atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 huruf a adalah penguasaan atas tanah yang diwujudkan dalam bentuk sertifikat maupun segel 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 ayat (1) di atas merupakan persetujuan yang dinyatakan dalam perjanjian tertulis antara pemegang hak atas tanah atau pemilik tanah dan pemilik bangunan.

Pasal 11

- (1) Status kepemilikan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11 huruf b merupakan surat keterangan bukti kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan oleh Pemerintah Kota berdasarkan hasil kegiatan 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 ayat (2) harus mendapat persetujuan dari pemilik tanah.

Pasal 12

IMB dimaksud dalam Pasal 11 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 13

- (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.
- (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.

Pasal 14

- (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 15

- (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 16

- (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 17

- (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.
- (4) Peil bangunan dan jembatan maksimal 1,20m (satu koma duapuluh meter) dari permukaan tanah asal.

Paragraf 2 Garis Sempadan

Pasal 18

- (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 (damija) dihitung dari as jalan.

- (3) Untuk lebar jalan yang kurang dari 5m (lima meter), letak garis sempadan adalah 2,5m (dua koma lima meter) dihitung dari tepi jalan.
- (4) Letak garis sempadan pondasi bangunan terluar pada bagian samping 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 19

- (1) Garis sempadan untuk bangunan gedung yang dibangun di tepi sungai, apabila tidak ditetapkan lain adalah 15m (lima belas meter) untuk bangunan gedung di tepi sungai.
- (2) Besarnya garis sempadan sungai di luar ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 20

- (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 3 m (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 Perniagaan, Perdagangan Bank	100 M2 Brutto 40 M2 Brutto 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 40 M2 Brutto
Perpustakaan	15 M2 Brutto / Penonton
Olah Raga	
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 21

(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 3
Bangunan Gedung Ruko

Pasal 22

- (1) Bangunan Ruko yang disampingnya berbatasan langsung dengan gang (jalan yang lebar < 4 M) harus memberikan jarak minimal 0,80m (nol koma delapanpuluh meter).
- (2) IMB Ruko tidak boleh dialih fungsikan terkecuali ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (3) Bangunan Ruko, lebar maksimal 32m (tigapuluh dua meter), dan setelah itu harus diberi jarak minimal 4m (empat meter).
- (4) Bangunan Ruko harus dibangun sesuai dengan peruntukannya dan tidak diizinkan dibangun dengan berdasarkan Surat Izin Alih Guna Lahan atau Keputusan Walikota yang mengubah fungsi peruntukan lahan tersebut.
- (5) Bangunan Ruko hanya boleh dibangun di jalan dengan kriteria jalan arteri (lebar jalan > 20 M) dan jalan kolektor (lebar jalan > 15 M) terkecuali di Kawasan Pasar.
- (6) Tambahan tingkatan untuk bangunan Ruko harus ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung dan persetujuan tetangga kiri, kanan dan belakang.
- (7) Bangunan Ruko bisa rapat sisi batas apabila ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung.

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

Paragraf 4
Bangunan Gedung Sarang Burung Walet

Pasal 23

- (1) Bangunan gedung sarang burung walet termasuk bangunan berfungsi ganda/campuran.
- (2) Bangunan gedung sarang burung walet dilarang dibangun di kawasan pusat kota.
- (3) Peruntukan kawasan yang diperbolehkan untuk bangunan gedung sarang burung walet di tertukar dengan Keputusan Walikota.

Paragraf 5
Jembatan Bangunan Gedung (JBG)

Pasal 24

- (1) Setiap bangunan gedung apabila jalan menuju bangunan atau halaman bangunan harus melintasi sungai waji membangun jembatan (JBG).
- (2) Jembatan (JBG) untuk jalan masuk bangunan gedung lebar maksimal 5m (lima meter).
- (3) Lebar bangunan yang kurang dari 5m (lima meter) disesuaikan dengan kondisi lapangan.
- (4) Lebar jembatan lebih dari 5m (lima meter) harus ada rekomendasi dari Tim Ahli Bangunan Gedung.
- (5) Feil bangunan jembatan maksimal 1,20m (satu koma duapuluh meter) dari permukaan tanah asal.

Paragraf 6
Pagar

Pasal 25

- (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) Pasal 26, harus tembus pandang, dengan bagian bawahnya dapat tidak tembus pandang (masif) maksimal setinggi 1m (satu meter) diatas permukaan tanah.
- (3) Penggunaan kawat berdiri 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 7
Pembuangan Air (Drainase)

Pasal 26

- (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) Pembuatan jalan masuk ke bangunann di atas drainase dan/atau diatas sungai dibatasi lebar maksimal 5m (lima meter) setiap persil/bangunan.

- (6) Pembangunan jembatan tidak boleh lebih rendah dari bahu jalan atau peil air tertinggi.
- (7) Pembangunan perumahan wajib membuatkan saluran drainase beserta gorong-gorong minimal diameter 80 cm (delapanpuluh centimeter) dalam dan tidak boleh mematikan aliran sungai serta drainase.
- (8) Bekas perancah dan bekisting pembangunan jembatan harus dibersihkan.
- (9) 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.

BAB IV

PENYERAHAN PRASARANA LINGKUNGAN, UTILITAS UMUM DAN FASILITAS SOSIAL PERUMAHAN

Bagian Pertama Jenis – Jenis Prasarana Yang Diserahkan

Pasal 27

- (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 28

- (1) Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kota wajib dilaksanakan sesuai dengan ketentuan sebagaimana yang diatur dalam Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- (2) Prasarana Lingkungan, Utilitas Umum dan Fasilitas Sosial yang diserahkan telah memenuhi syarat sesuai dengan Peraturan Menteri Dalam Negeri.
- (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 29

Bagi perorangan atau Badan Hukum yang mengajukan permohonan peruntukan lahan lebih besar dan atau sama dengan 1 Ha (satu hectare), perbandingan penggunaan lahan adalah 60 : 40. Maksimum 40% (empat puluh persen) dari luas lahan sebagai prasarana lingkungan, utilitas umum dan fasilitas sosial dan diserahkan kepada Pemerintah Kota tanpa ganti rugi.

Pasal 30

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

- a. Minimal 50% (lima puluh 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 31

- (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.

Paragraf 2 Arsitektur Bangunan Gedung

Pasal 32

- (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 33

- (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 3
Konstruksi Bangunan Panggung

Pasal 34

- (1) Setiap bangunan gedung yang dibangun wajib menggunakan konstruksi pondasi dengan sistem panggung.
- (2) Ketentuan tentang konstruksi bangunan panggung sebagaimana dimaksud ayat (1) diatur lebih lanjut melalui Peraturan Daerah.

Paragraf 4
Persyaratan Pengendalian Dampak Lingkungan

Pasal 35

- (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.

Paragraf 5
Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL)

Pasal 36

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

Bagian Keempat
Persyaratan Keandalan Bangunan Gedung

Paragraf 1
Persyaratan Keselamatan

Pasal 37

- (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 38

Dinas Pekerjaan Umum Kota mempunyai kewajiban dan wewenang untuk memeriksa konstruksi bangunan yang dibangun/akan dibangun baik dalam rancangan bangunannya maupun pada masa pelaksanaan pembangunannya, terutama untuk ketahanan terhadap bahaya gempa.

Pasal 39

- (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 40

- (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 41

- (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 42

- (1) Dalam tiap-tiap pekarangan harus dibuat saluran pembuangan air hujan yang mengarah ke saluran umum kota.
- (2) Jika hal dimaksud ayat (1) Pasal ini tidak dimungkinkan, maka pembuangan air hujan harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Kepala Dinas Pekerjaan Umum.
- (3) Perencanaan dan instalasi jaringan air hujan mengikuti ketentuan dalam pedoman dan standar teknis yang berlaku.

Pasal 43

- (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) tidak dimungkinkan, maka pembuangan air kotor non kakus harus dilakukan melalui proses peresapan ataupun cara-cara lain yang ditentukan oleh Dinas Pekerjaan Umum.
- (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 44

- (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 45

- (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 46

- (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 47

- (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, serta fasilitas komunikasi dan informasi.

Pasal 48

- (1) Kemudahan hubungan horizontal antar ruang dalam bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 49

- (1) Kemudahan hubungan vertikal dalam bangunan gedung, termasuk sarana transportasi vertikal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 50

- (1) Akses evakuasi dalam keadaan darurat sebagaimana dimaksud dalam Pasal 36 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 51

- (1) Penyediaan fasilitas dan aksesibilitas bagi penyandang cacat dan lanjut usia sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 52

- (1) Kelengkapan prasarana dan sarana sebagaimana dimaksud dalam Pasal 47 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 :
- Sarana pencegahan dan penanggulangan terhadap bahaya kebakaran;
 - Tempat parkir;
 - Sarana transportasi vertikal;
 - Sarana tata udara;
 - Fasilitas penyandang cacat;
 - Sarana penyelamatan.

Bagian Kelima Persyaratan Kenyamanan dalam Bangunan

Pasal 48

- (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:
- Kenyamanan ruang gerak;
 - Kenyamanan hubungan antar ruang;
 - Kenyamanan kondisi udara;
 - Kenyamanan pandangan;
 - 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 IV PENYELENGGARAAN BANGUNAN GEDUNG

Bagian Pertama Umum

Pasal 54

- (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 III.
- (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, tetap harus memenuhi ketentuan tersebut secara bertahap.

Bagian Kedua Pembangunan

Paragraf 1

Umum

Pasal 55

- (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 56

- (1) Perencanaan bangunan rumah tinggal satu lantai dengan luas kurang dari 50 M² (lima puluh 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) Pasal ini 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 m^2 (satu meter persegi);
 - 5) membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
 - 6) memperbaiki langit-langit tanpa mengubah jaringan lain.

Pasal 57

- (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 58

- (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 m^2 (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 59

- (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 III 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 60

- (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 61

- (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 ditunjuknya.

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

BAB VI PERIZINAN BANGUNAN

Bagian Pertama Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan (IMB)

Paragraf 1 Arahan Perencanaan

Pasal 62

Sebelum mengajukan Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB), pemohon dapat minta keterangan tentang arahan perencanaan kepada Dinas tentang rencana mendirikan/mengubah bangunan yang meliputi:

- a. Jenis/peruntukan bangunan;
- b. Luas lantai bangunan yang diizinkan;
- c. Jumlah lantai/lapis bangunan diatas/dibawah permukaan tanah yang diizinkan;
- d. Garis Sempadan yang berlaku;
- e. Garis Sempadan Bangunan (GSB);
- f. Koefisien Dasar Bangunan (KDB) yang diizinkan;
- g. Koefisien Lantai Bangunan (KLB);
- h. Koefisien Daerah Hijau (KDH);
- i. Persyaratan-persyaratan bangunan;
- j. Persyaratan perencanaan, pelaksanaan, dan pengawasan bangunan;
- k. Hal-hal lain yang dipandang perlu.

Pasal 63

- (1) Setiap orang atau Badan yang mendirikan/mengubah bangunan wajib terlebih dahulu mendapat IMB dari Walikota .
- (2) Untuk melaksanakan pemberian izin tersebut pada ayat (1) dalam Peraturan Daerah ini ditetapkan syarat-syarat perizinan.
- (3) Setiap orang atau Badan yang memiliki Bangunan dengan cara pengalihan hak tanpa dilengkapi IMB, diwajibkan dalam tempo selambat-lambatnya 3 (tiga) bulan terhitung sejak tanggal terjadinya pengalihan hak harus sudah memiliki izin.

Paragraf 2 Tata Cara Mengajukan Permohonan Izin Mendirikan/ Mengubah Bangunan (PIMB)

Pasal 64

- (1) PIMB harus diajukan sendiri secara tertulis oleh pemohon kepada Kepala Badan Pelayanan Perijinan Terpadu dan Penanaman Modal.

- (2) Lembar isian PIMB tersebut ayat (1) akan diatur lebih lanjut dengan Peraturan Walikota;
- a. PIMB harus dilampiri dengan :
 - b. Gambar Situasi;
 - c. Gambar Rencana Bangunan;
 - d. Perhitungan struktur untuk bangunan bertingkat (lebih dari 2 lantai);
 - e. Advice Dinas yang bersangkutan;
 - f. Salinan atau Fotokopi bukti pemilikan tanah;
 - g. Persetujuan/Izin Pemilik tanah untuk bangunan yang didirikan diatas tanah yang bukan miliknya.

Pasal 65

- (1) Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal memberikan tanda terima PIMB apabila semua persyaratan administrasi telah dipenuhi.
- (2) Tim Teknis mengadakan pemeriksaan lapangan terhadap PIMB yang diajukan menurut peraturan yang berlaku.
- (3) Dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) hari kerja 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 Dinas membuat Rekomendasi yang berisi penerimaan PIMB disertai dengan besarnya retribusi yang wajib dibayar oleh pemohon berdasarkan ketentuan yang berlaku, atau penolakan PIMB disertai alasan penolakan sesuai ketentuan yang berlaku.
- (5) Pemohon membayar retribusi berdasarkan penetapan pada ayat (4), untuk PIMB yang diterima.
- (6) Setelah pemohon melunasi retribusi yang telah ditetapkan sebagaimana tersebut dalam ayat (5), Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal menandatangani dan menerbitkan IMB.
- (7) Untuk PIMB yang ditolak, dapat diperbaiki mengikuti ketentuan yang berlaku, kemudian diajukan kembali.

Paragraf 3

Keputusan Izin Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 66

- (1) Bila selambat-lambatnya 6 (enam) bulan setelah diterbitkannya IMB pemohon belum memulai pelaksanaan pekerjaan pekerjaan secara sungguh-sungguh dan meyakinkan, maka IMB dapat dicabut.
- (2) Perubahan kepemilikan bangunan harus disertai balik nama IMB paling lambat 3 (tiga) bulan setelah perubahan kepemilikan.

Pasal 67

Permohonan Izin Mendirikan Bangunan (PIMB) ditolak apabila :

- a. Bangunan yang didirikan dinilai tidak memenuhi persyaratan teknik bangunan;
- b. Persyaratan/ketentuan dimaksud Pasal 38 Peraturan Daerah ini tidak dipenuhi;
- c. Bangunan yang akan didirikan diatas lokasi/tanah yang penggunaannya tidak sesuai dengan RTRW Kota;
- d. Bangunan mengganggu atau memperburuk lingkungan sekitarnya;
- e. Bangunan akan mengganggu lalu lintas, aliran air (air hujan), cahaya atau bangunan-bangunan yang telah ada;
- f. Rencana bangunan tersebut menyebabkan terganggunya jalan yang telah ditetapkan oleh Pemerintah;
- g. Adanya keberatan yang diajukan dan dibenarkan oleh Pemerintah;

Pasal 68

Dilarang barang siapa mendirikan bangunan yang :

- a. Tidak mempunyai Izin Mendirikan Bangunan;
- b. Menyimpang dari ketentuan-ketentuan atau syarat-syarat dalam IMB;
- c. Menyimpang dari rencana pembangunan yang menjadi dasar pemberian IMB;
- d. Menyimpang dari peraturan dan syarat-syarat yang telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini.

Pasal 69

- (1) Dinas dapat merekomendasikan pencabutan IMB kepada Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal apabila :
 - a. Pekerjaan-pekerjaan terhenti selama 3 (tiga) bulan dan ternyata tidak dilanjutkan;
 - b. Izin yang telah diberikan ternyata didasarkan pada keterangan-keterangan yang palsu;
 - c. Pembangunan tersebut ternyata tidak sesuai dengan rencana dan syarat-syarat yang disahkan.
- (2) Sebelum pencabutan IMB dilakukan, Pemegang Izin terlebih dahulu diberi tahu dan diberi peringatan secara tertulis oleh Dinas dan kepadanya diberi kesempatan untuk mengajukan keberatan-keberatannya.
- (3) Pencabutan IMB disampaikan dalam bentuk surat Keputusan Kepala Badan Pelayanan Perizinan Terpadu dan Penanaman Modal, setelah mendapat rekomendasi dari Dinas, kepada Pemegang Izin disertai alasan-alasannya.

Paragraf 4

Pelaksanaan Pekerjaan Mendirikan/Mengubah Bangunan

Pasal 70

- (1) Pelaksanaan mendirikan bangunan harus mengikuti ketentuan-ketentuan dari peraturan Keselamatan dan Kesehatan Kerja yang berlaku.
- (2) Pemegang Izin mendirikan bangunan diwajibkan untuk selalu berusaha menyediakan air minum bersih yang memenuhi kesehatan lingkungan tempat pekerjaan ditempatkan sedemikian rupa sehingga mudah dicapai oleh para pekerja yang membutuhkannya.

- (3) Pemegang Izin mendirikan bangunan diwajibkan selalu berupaya menyediakan perlengkapan PPPK lengkap dan banyaknya sesuai dengan jumlah orang yang dipekerjakan, ditempatkan sedemikian rupa didalam lingkungan pekerjaan sehingga mudah dicapai bila diperlukan.
- (4) Pemegang Izin bangunan diwajibkan sedikit-dikitnya menyediakan satu WC sementara bila mempekerjakan sampai dengan 40 orang pekerja, untuk 40 orang ke 2, ketiga dan seterusnya disediakan tambahan masing-masing 1 WC lagi.

Paragraf 5
Pengawasan Pelaksanaan Pekerjaan

Pasal 71

- (1) Pengawasan pelaksanaan pekerjaan dapat dilakukan oleh pengawas yang sudah mendapat izin.
- (2) Selama pekerjaan mendirikan bangunan dilakukan, pemohon IMB diwajibkan agar menempatkan salinan gambar IMB beserta lampirannya di lokasi pekerjaan untuk kepentingan pemeriksaan oleh petugas.
- (3) Petugas Dinas berwenang untuk:
 - a. Memasuki dan memeriksa tempat pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan setiap saat pada jam kerja;
 - b. Memeriksa apakah bahan bangunan yang digunakan sesuai dengan Persyaratan Umum Bahan Bangunan (PUBB) dan RKS;
 - c. Memerintahkan menyingkirkan bahan bangunan yang tidak memenuhi syarat, demikian pula alat-alat yang dianggap berbahaya serta merugikan keselamatan/ kesehatan umum;
 - d. Memerintahkan membongkar atau menghentikan segera pekerjaan mendirikan bangunan, *sebagian atau seluruhnya untuk sementara waktu apabila :*
 - 1) pelaksanaan mendirikan bangunan menyimpang dari izin yang telah diberikan atau syarat-syarat yang telah ditetapkan;
 - 2) peringatan tertulis dari Dinas tidak dipenuhi dalam jangka waktu yang telah ditetapkan.

Bagian Kedua
Tugas dan Fungsi
Tim Ahli Bangunan Gedung

Pasal 72

- (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 professional 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 professional dalam pengesahan teknis bangunan gedung.
 - 2) Memberikan pertimbangan teknis berupa masukan dan pertimbangan professional 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 professional 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
 - 1) 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 Menteri.
- (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.

Bagian Ketiga
Sertifikat Laik Fungsi (SLF)

Pasal 73

- (1) Sertifikat 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 oleh Pemerintah Menteri.

Pasal 74

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 75

- (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 teknik.
- (4) Dinas memberikan Sertifikat laik fungsi apabila bangunan diperiksa telah memenuhi persyaratan administrasi dan teknis.

**Bagian Keempat
Pengawasan SLF**

Pasal 76

- (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 serta apabila dalam waktu yang ditetapkan penghuni tetap tidak memenuhi ketentuan seperti yang ditetapkan dalam SLF, Walikota akan mencabut IMB yang telah diterbitkan.

**Bagian Kelima
Permohonan Merobohkan Bangunan**

Pasal 77

- (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 78

- (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 79

- (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 Keputusan Walikota.

Pasal 80

- (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 81

- (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 82

- (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 dirobohkan sesuai dengan persyaratan yang disahkan 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 VII RETRIBUSI

Bagian Pertama Nama, Objek dan Subjek Retribusi

Pasal 83

Dengan nama Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (IMB), Retribusi Surat Izin Bekerja Perencana Bangunan (SIBPB), Retribusi Balik Nama dan Pemecahan Izin.

Pasal 84

- (1) Objek Retribusi yang dikenakan atas pelayanan pemberian izin adalah :
- a. Izin Mendirikan Bangunan (IMB)
 - b. Surat Izin Bekerja Perencana Bangunan (SIBPB)
 - c. Balik Nama Pemecahan Izin
- (2) Jenis Izin Mendirikan Bangunan / Objek Retribusi sesuai ayat (1) huruf a meliputi :
- a. Bangunan Gedung
 - b. Prasarana Bangunan Gedung

Bagian Kedua Golongan Retribusi

Pasal 85

Retribusi Izin Bangunan Gedung digolongkan sebagai retribusi perizinan tertentu.

Bagian Ketiga Cara Mengukur Tingkat Penggunaan Jasa, Rumus Perhitungan Retribusi IMB, Indeks Perhitungan dan Harga Satuan Retribusi IMB

Pasal 86

(1) Tingkat pengguna jasa atas pemberian layanan perizinan IMB menggunakan indeks berdasarkan fungsi, klasifikasi, dan waktu penggunaan bangunan gedung serta indeks untuk prasarana bangunan gedung sebagai tingkat intensitas penggunaan jasa dalam proses perizinan IMB.

(2) Rumus Perhitungan Retribusi IMB adalah sebagai berikut :

- | | | |
|---|---|---|
| 1. Retribusi pembangunan gedung baru | : | $L \times I_t \times 1,00 \times HS_{bg}$ |
| 2. Retribusi rehabilitasi/renovasi bangunan gedung | : | $L \times I_t \times T_k \times HS_{bg}$ |
| 3. Retribusi prasarana bangunan gedung | : | $V \times I \times 1,00 \times HS_{pbg}$ |
| 4. Retribusi rehabilitasi prasarana bangunan gedung | : | $V \times I \times T_k \times HS_{pbg}$ |

Keterangan :

- | | | |
|----------------|---|---|
| L | = | Luas lantai bangunan gedung |
| V | = | Volume/besaran (dalam satuan m ² , m', unit) |
| I | = | Indeks |
| I _t | = | Indeks terintegrasi |
| T _k | = | Tingkat kerusakan |
| | | 0,45 untuk tingkat kerusakan sedang |
| | | 0,65 untuk kerusakan berat |

- HS_{bg} = Harga Satuan retribusi bangunan gedung (hanya 1 tarif setiap kabupaten/kota)
 HS_{pbg} = Harga Satuan retribusi prasarana bangunan gedung
 1,00 = Indeks Pembangunan baru

(3) Tabel Komponen Retribusi untuk penghitungan besarnya IMB adalah sebagai berikut :

No	Jenis Retribusi	Perhitungan Besarnya Retribusi
1.	Retribusi IMB gedung dan Prasarana bangunan gedung	
	a. Bangunan Gedung	
	1) Pembangunan Gedung Baru	Luas BG x Indeks Teritegrasi ¹ x 1,00 x HS Retribusi
	2) Rehabilitasi/renovasi bangunan gedung, meliputi: Perbaikan/perawatan, perubahan, perluasan / pengurangan.	a) Rusak Sedang Luas BG x Indeks Teritegrasi ¹ x 0,45 x HS Retribusi b) Rusak Berat Luas BG x Indeks Teritegrasi ¹ x 0,65 x HS Retribusi
	3) Pelestarian /Pemugaran	a) Pratama Luas BG x Indeks Teritegrasi ¹ x 0,65 x HS Retribusi b) Madya Luas BG x Indeks Teritegrasi ¹ x 0,45 x HS Retribusi c) Utama Luas BG x Indeks Teritegrasi ¹ x 0,30 x HS Retribusi
	b. Prasarana Bangunan Gedung	
	1) Pembangunan baru	Volume x Indeks ¹ x 1,00 x HS Retribusi
	2) Rehabilitasi	a) Rusak Sedang Volume x Indeks ¹ x 0,45 x HS Retribusi b) Rusak Berat Volume x Indeks ¹ x 0,65 x HS Retribusi
3.	Retribusi penyediaan formulir PIMB termasuk pendaftaran bangunan gedung	Ditetapkan sesuai dengan jumlah biaya pengadaan / Pencetakan formulir per-set

Catatan : ¹ Indeks Terintegrasi : Hasil perkalian dari indeks-indeks parameter
 HS : Harga satuan retribusi, atau tarif retribusi dalam rupiah per-m² dan/atau rupiah per-satuan volume

(4) Indeks tingkat penggunaan jasa sebagai faktor pengali terhadap harga satuan retribusi untuk mendapatkan besarnya retribusi meliputi :

- Tingkat Kompleksitas
- Tingkat Permanensi
- Tingkat resiko kebakaran bangunan gedung
- Tingkat Zonasi Gempa
- Kepadatan bangunan gedung diperuntukan lokasi bangunan gedung
- Ketinggian atau jumlah lantai
- Kepemilikan bangunan
- Jangka waktu penggunaan bangunan gedung

(5) Tabel Penetapan Indeks Terintegrasi Penghitungan Besarnya Retribusi IMB untuk Bangunan Gedung adalah sebagai berikut :

(6)

NGSI		KLASIFIKASI			WAKTU PENGGUNAAN		
Parameter	Indeks	Parameter	Bobot	Parameter	Indeks	Parameter	Indeks
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Hunian	0,50	1. Kompleksitas	0,25	a. Sederhana	0,40	1. Sementara jangka pendek	0,40
2. Keagamaan	0,00			b. Tidak Sederhana	0,70	2. Sementara jangka menengah	0,70
3. Usaha	3,00			c. Khusus	1,00	3. Tetap	1,00
4. Sosial dan Budaya	0,00 / 1,00 ¹	2. Pemanensi	0,20	a. Darurat	0,40		
5. Khusus	2,00			b. Semi Permanen	0,70		
6. Ganda / Campuran	4,00			c. Permanen	1,00		
				d. Non Permanen	0,50		
		3. Resiko Kebakaran	0,15	a. Rendah	0,40		
				b. Sedang	0,70		
				c. Tinggi	1,00		
		4. Zona Gempa	0,15	a. Zona I / Minor	0,10		
				b. Zona II / Minor	0,20		
				c. Zona III / sedang	0,40		
				d. Zona IV / sedang	0,50		
				e. Zona V / kuat	0,60		
				f. Zona VI / kuat	0,70		

		5. Lokasi	0,10	a. Renggang	0,40		
		(Kepadatan		b. Sedang	0,70		
		Bangunan Gedung)		c. Padat	1,00		
		6. Ketinggian	0,10	a. Rendah	0,40		
		Bangunan Gedung		b. Sedang	0,70		
				c. Tinggi	1,00		
		7. Kepemilikan	0,05	a. Negara/Yayasan	0,40		
				b. Perorangan	0,70		
				c. Badan Usaha	1,00		
				swasta			
CATATAN : 1.**) Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk pelayanan jasa Umum, dan jasa usaha.							
2. Bangunan Gedung, atau bagian bangunan gedung dibawah permukaan tanah (basement), diatas/bawah permukaan air, prasarana dan sarana umum diberi indeks penggali tambahan 1,30.							

(7) Contoh penghitungan besarnya retribusi IMB untuk bangunan gedung adalah sebagai berikut :

FUNGSI HUNIAN							
Rumah Tinggal	0,50 (1)	$0,25 \times 0,40 = 0,10$	(1.a)	Kompleksitas : sederhana.	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi
Fungsi hunian		$0,20 \times 1,00 = 0,20$	(2.c)	Permanensi : permanen.		Tetap	$0,50 \times 0,610 \times 1,00 =$
		$0,15 \times 0,70 = 0,105$	(3.b)	Resiko Kebakaran : sedang			0,305
		$0,15 \times 0,40 = 0,06$	(4.c)	Zonasi Gempa : Zona III/sedang			
		$0,10 \times 0,70 = 0,07$	(5.b)	Lokasi : sedang			
		$0,10 \times 0,40 = 0,04$	(6.a)	Ketinggian bangunan : rendah			
		$0,05 \times 0,70 = 0,035$	(7.b)	Kepemilikan : perorangan			
		0,610					
FUNGSI							
AMAAN	0,00 (2)	$0,25 \times 0,70 = 0,175$	(1.b)	Kompleksitas : tidak sederhana	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
Fungsi		$0,20 \times 1,00 = 0,20$	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	$0,00 \times 0,670 \times 1,00 =$
Keagamaan		$0,15 \times 0,40 = 0,06$	(3.a)	Resiko kebakaran : rendah			0,00
		$0,15 \times 0,50 = 0,075$	(4.d)	Zonasi gempa : zona IV/sedang			
		$0,10 \times 0,10 = 0,10$	(5.c)	Lokasi : padat			
		$0,10 \times 0,40 = 0,04$	(6.a)	Ketinggian bagunan : rendah			
		$0,05 \times 0,40 = 0,02$	(7.a)	Kepemilikan : yayasan			
		0,670					
FUNGSI USAHA							
Mal	3,00 (3)	$0,25 \times 1,00 = 0,25$	(1.c)	Kompleksitas : khusus	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
Fungsi		$0,20 \times 1,00 = 0,20$	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	$3,00 \times 0,88 \times 1,00 =$
Usaha		$0,15 \times 1,00 = 0,15$	(3.c)	Resiko kebakaran : tinggi			2,64
		$0,15 \times 0,40 = 0,06$	(4.c)	Zonasi gempa : zona III/sedang			
		$0,10 \times 1,00 = 0,10$	(5.c)	Lokasi : padat			
		$0,10 \times 0,70 = 0,07$	(6.b)	Ketinggian Bangunan : sedang			
		$0,05 \times 1,00 = 0,05$	(7.c)	Kepemilikan : badan usaha swsata			
		0,88					
FUNGSI SOSIAL DAN BUDAYA							
a. Kantor Kecamatan	0,00 (4)	$0,25 \times 0,70 = 0,175$	(1.b)	Kompleksitas : tidak sederhana	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
Fungsi		$0,20 \times 1,00 = 0,20$	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	$0,00 \times 0,685 \times 1,00 =$
Sosial dan		$0,15 \times 0,70 = 0,105$	(3.b)	Resiko Kebakaran : sedang			0,00
Budaya		$0,15 \times 0,70 = 0,105$	(4.c)	Zonasi Gempa : zona V/kuat			
		$0,10 \times 0,40 = 0,04$	(5.a)	Lokasi : sedang			
		$0,10 \times 0,40 = 0,04$	(6.a)	Ketinggian Bangunan : rendah			
		$0,05 \times 0,40 = 0,02$	(7.a)	Kepemilikan : Negara			
		0,685					
b. Sekolah (SLTA)	1,00 (5)	$0,25 \times 0,70 = 0,175$	(1.b)	Kompleksitas : tidak sederhana	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
Fungsi		$0,20 \times 1,00 = 0,20$	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	$1,00 \times 0,54 \times 1,00 =$
Sosial dan		$0,15 \times 0,40 = 0,06$	(3.a)	Resiko Kebakaran : rendah			0,54
Budaya		$0,15 \times 0,50 = 0,075$	(4.d)	Zonasi Gempa : zona IV/sedang			
		$0,10 \times 0,70 = 0,07$	(5.b)	Lokasi : sedang			
		$0,10 \times 0,40 = 0,04$	(6.a)	Ketinggian Bangunan : rendah			
		$0,05 \times 0,40 = 0,02$	(7.a)	Kepemilikan : Negara			
		0,54					
c. Rumah Sakit	1,00 (4)	$0,25 \times 1,00 = 0,25$	(1.c)	Kompleksitas : khusus	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
Fungsi		$0,20 \times 1,00 = 0,20$	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	$1,00 \times 0,85 \times 1,00 =$
Sosial dan		$0,15 \times 0,70 = 0,105$	(3.b)	Resiko Kebakaran : sedang			0,82
Budaya		$0,15 \times 0,70 = 0,105$	(4.b)	Zonasi Gempa : zona V/kuat			
		$0,10 \times 0,70 = 0,07$	(5.b)	Lokasi : sedang			
		$0,10 \times 0,70 = 0,07$	(6.b)	Ketinggian Bangunan : rendah			
		$0,05 \times 0,40 = 0,05$	(7.c)	Kepemilikan : yayasan			

		0,82					
d. Puskesmas	1,00 (4)	0,25 x 0,40 = 0,10	(1.a)	Kompleksitas : sederhana	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
	Fungsi	0,20 x 1,00 = 0,20	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	1,00 x 0,58 x 1,00 =
	Sosial dan	0,15 x 0,40 = 0,06	(3.a)	Resiko Kebakaran : rendah			0,58
	Budaya	0,15 x 0,40 = 0,06	(4.c)	Zonasi Gempa : zona III/sedang			
		0,10 x 1,00 = 0,10	(5.c)	Lokasi : padat			
		0,10 x 0,40 = 0,04	(6.a)	Ketinggian Bangunan : rendah			
		0,05 x 0,40 = 0,02	(7.a)	Kepemilikan : Negara			
		0,58					
FUNGSI KHUSUS	2,00 (5)	0,25 x 1,00 = 0,25	(1.c)	Kompleksitas : khusus	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
Bangunan Gedung	Fungsi	0,20 x 1,00 = 0,20	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	2,00 x 0,78 x 1,00 =
Industri Minyak	Khusus	0,15 x 1,00 = 0,15	(3.c)	Resiko Kebakaran : tinggi			1,56
Pelumas		0,15 x 0,20 = 0,03	(4.b)	Zonasi Gempa : zona II/minor			
		0,10 x 0,40 = 0,06	(5.a)	Lokasi : renggang			
		0,10 x 0,40 = 0,04	(6.a)	Ketinggian Bangunan : rendah			
		0,05 x 0,05 = 0,05	(7.c)	Kepemilikan : badan usaha swasta			
		0,78					
FUNGSI	4,00 (6)						
GANDA/CAMPURAN	Fungsi	0,25 x 1,00 = 0,25	(1.c)	Kompleksitas : khusus	1,00 (3)	Waktu penggunaan	Indeks Terintegrasi :
a. Hotel – apartemen	Ganda	0,20 x 1,00 = 0,20	(2.c)	Permanensi : permanen		Tetap	4,00 x 0,91 x 1,00 =
Mall – Shopping		0,15 x 1,00 = 0,15	(3.c)	Resiko Kebakaran : tinggi			3,64
Center –		0,15 x 0,40 = 0,06	(4.c)	Zonasi Gempa : zona III/sedang			
Sport Hall.		0,10 x 1,00 = 0,10	(5.c)	Lokasi : padat			
		0,10 x 1,00 = 0,10	(6.c)	Ketinggian Bangunan : tinggi			
		0,05 x 1,00 = 0,05	(7.c)	Kepemilikan : badan usaha swasta			
		0,91					

CATATAN :
- Penetapan indeks terintegrasi untuk beberapa unit bangunan gedung dengan perbedaan jumlah lantai/ketinggian dalam 1 kavling /persil dihitung untuk masing-masing unit bangunan gedung.
- Jumlah lantai 1 unit bangunan gedung yang mempunyai bagian-bagian (wing) dengan perbedaan jumlah lantai/ketinggian, Penetapan indeks terintegrasi mengikuti jumlah lantai tertinggi

(8) Indeks untuk perhitungan besarnya retribusi bangunan gedung ditetapkan untuk setiap jenis prasarana bangunan gedung.

(9) Harga satuan Tarif Retribusi IMB untuk Bangunan Gedung.

- Harga Satuan Retribusi IMB di hitung per satuan lantai Bangunan Gedung dalam meter persegi (M^2)
- Besarnya harga satuan Retribusi IMB Bangunan Gedung ditetapkan sebesar Rp. 7.000/ M^2
- Ketentuan untuk menghitung luasan Bangunan Gedung adalah sebagai berikut :
 - Luas Bangunan Gedung dihitung dari garis sumbu (as) dinding/kolom
 - Luas teras, balkon dan selasar luar Bangunan Gedung dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya.
 - Luas bagian Bangunan Gedung seperti Canopy dan perbola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis sumbu-sumbunya.
 - Luas bagian Bangunan Gedung seperti Canopy dan perbola (yang berkolom) dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi atap konstruksi tersebut.
 - Luas overstek/Luifel dihitung setengah dari luas yang dibatasi oleh garis tepi konstruksi tersebut.

(6) Tabel Penetapan Indeks Penghitungan Besarnya Retribusi IMB untuk Prasarana Bangunan Gedung adalah sebagai berikut :

NO	JENIS PRASARANA	BANGUNAN	PEMBANGUNAN BARU	RUSAK BERAT	RUSAK SEDANG	*)
			Indeks	Indeks	Indeks	
1	2	3	4	5	6	7
1.	Konstruksi Pembatas/ penahan/pengaman	a. Pagar	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Tanggul / retaining wall				
		c. Turap batas kavling/persil				
2.	Konstruksi penanda masuk lokasi	a. Gapura	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Gerbang				

3.	Konstruksi perkerasan	a. Jalan	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Lapangan Upacara				
		c. Lapangan Olah Raga terbuka				
4.	Konstruksi penghubung	a. Jembatan	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Box Culvert				
5.	Konstruksi kolam/reservoir bawah tanah	a. Kolam renang	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Kolam pengolahan air				
		c. Reservoir dibawah tanah				
6.	Konstruksi menara	a. Menara antena	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Menara reservoir				
		c. Cerobong				
7.	Konstruksi monumen	a. Tugu	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Patung				
8.	Konstruksi instalasi / gardu	a. Instalasi listrik	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Instalasi telepon / komunikasi				
		c. Instalasi pengolahan				
9.	Konstruksi reklame / papan nama	a. Billboard	1,00	0,65	0,45	0,00
		b. Papan iklan				
		c. Papan nama (berdiri sendiri Atau berupa tembok pagar)				

- CATATAN : 1. ⁷ Indeks 0,00 untuk bangunan gedung kantor milik Negara, kecuali bangunan gedung milik Negara untuk Pelayanan jasa umum, dan jasa usaha.
2. RB = Rusek Berat
3. RS = Rusak Sedang
4. Jenis konstruksi bangunan lainnya yang termasuk prasarana bangunan gedung ditetapkan oleh pemerintah daerah.

(7) Prasarana Bangunan Gedung

- a. Harga Satuan Retribusi dinyatakan per satuan volume prasarana yang nilainya ditetapkan sesuai dengan penggolongannya, yang meliputi :

No.	Jenis Prasarana Bangunan Gedung	Harga Satuan Retribusi
1.	Konstruksi Pembatas/penahan/pengaman i. Pagar ii. Tanggul / retaining wall iii. Turap batas kavling iv. Dermaga	Rp. 3.000,-/ M ²
2.	Konstruksi penanda masuk v. Gapura vi. Gerbang	Rp. 5.000.000,- / Unit
3.	Konstruksi Perkerasan i. Jalan ii. Lapangan Parkir iii. Lapangan Upacara iv. Lapangan Olah Raga Terbuka	Rp. 1.500,-/ M ²
4.	Konstruksi Penghubung i. Jembatan ii. Box culvert iii. Titian	Rp. 75.000,-/ M ²
5.	Konstruksi Kolam/reservoir bawah tanah xiv. Kolam Renang xv. Kolam Pengolahan Air xvi. Reservoir air bawah tanah	Rp. 15.000,-/ Unit
6.	Konstruksi Menara xvii. Menara Antena xviii. Menara Reservoir xix. Menara Telekomunikasi xx. Cerobong	1,75 % dari harga kontrak pembuatan, minimal Rp. 3.000.000 (khusus untuk menara telekomunikasi)
7.	Konstruksi Monumen xxi. Tugu xxii. Patung	Rp. 5000.000,-/ Unit
8.	Konstruksi Instalasi xxiii. Instalasi Listrik xxiv. Instalasi telepon/komunikasi xxv. Instalasi Pengolahan xxvi. Tiang Listrik/Tiang Telepon	Rp. 500,-/ M ² (Khusus untuk tiang listrik/tiang telepon dihitung Rp. 7.500 perbuah)

9.	Konstruksi Reklame/Papan Nama xxvii. Billboard xxviii. Papan Iklan xxix. Papan Nama	Rp. 200.000,-/ M ²
----	--	-------------------------------

Paragraf 1
Izin Bekerja Perencana (IBP)

Pasal 87

(1) Besarnya Retribusi Izin Bekerja Perencana (IBP) ditetapkan sebagai berikut:

No	Golongan	Besarnya Biaya
1	Perencana Golongan A	Rp. 600.000,-
2	Perencana Golongan B	Rp. 500.000,-
3	Perencana Golongan C	Rp. 400.000,-

- (2) Surat Izin Bekerja Perencana yang dikeluarkan oleh Walikota berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun.
- (3) Pembayaran Retribusi Izin Bekerja Perencana dikenakan setiap tahun dari pembayaran retribusi, untuk tahun kedua seterusnya dikenakan sebesar 50 % (limapuluh persen) dari biaya masing-masing golongan.

Paragraf 2
Balik Nama dan Pemecahan Izin

Pasal 88

Besarnya retribusi pelayanan administrasi perizinan sebagaimana dikenakan :

- a. Setiap balik nama atas izin yang telah dikeluarkan dikenakan sebesar 5 % (lima persen) dari retribusi mendirikan bangunan, sekurang-kurangnya Rp. 50.000,- (limapuluh ribu rupiah).
- b. Setiap pemecahan izin atas izin yang telah dikeluarkan dikenakan sebesar 5 % (lima perseratus) dari retribusi mendirikan bangunan sekurang-kurangnya Rp. 25.000,- (duapuluh lima ribu rupiah).

Paragraf 3
Pemutihan IMB

Pasal 89

- (1) Bangunan yang didirikan dan atau telah selesai seluruhnya sebelum Peraturan Daerah ini serta telah dimanfaatkan yang tidak/belum meminta izin bangunan dan tidak bertentangan dengan RUTRK Kota dapat mengadakan atau diadakan pemutihan atas penyelesaian izin IMB menurut Peraturan Daerah ini.
- (2) Pembayaran Retribusi pemutihan dihitung berdasarkan penyusutan bangunan ditentukan 2 % (dua persen) pertahun, penyusutan maksimal 30 % (tigapuluh persen).

**Bagian Keempat
Wilayah Pemungutan**

Pasal 90

Wilayah pemungutan retribusi adalah Kota Banjarmasin.

**Bagian Kelima
Masa Retribusi dan Saat Retribusi Terutang**

Pasal 91

Masa retribusi pelayanan izin bangunan ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 92

- (1) Saat Retribusi terutang adalah pada saat ditetapkannya SKRD atau Dokumen lainnya yang dipersamakan.
- (2) Setiap wajib retribusi harus membayar retribusi yang terutang berdasarkan Surat Pemberitahuan Ketetapan Retribusi dan menyetorkan langsung ke kas Daerah.

Pasal 93

Surat pemberitahuan ketetapan retribusi dan denda merupakan dasar penagihan retribusi.

**Bagian Keenam
Surat Pendaftaran**

Pasal 94

- (1) Wajib retribusi wajib mengisi SPTRD.
- (2) SPTRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus diisi dengan jelas, benar dan lengkap serta ditanda tangani oleh wajib retribusi atau kuasanya.
- (3) Bentuk ini serta tata cara pengisian dan penyampaian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Walikota.

**Bagian Ketujuh
Penetapan Retribusi**

Pasal 95

- (1) Berdasarkan SPTRD ditetapkan retribusi terutang dengan penerbitan SKRD atau dokumen lainnya atau yang dipersamakan.
- (2) Apabila berdasarkan hasil pemeriksaan dan ditemukan data baru dan atau data yang semula belum terungkap yang menyebabkan penambahan jumlah retribusi yang terutang, maka dikeluarkan SKRDKBT.

- (3) Bentuk, isi dan tata cara penerbitan SKRD atau dokumen lainnya yang dipersamakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan SKRDKBT sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Walikota.

**Bagian Kedelapan
Tata Cara Pemungutan**

Pasal 96

- (1) Pemungutan retribusi tidak dapat diborongkan.
- (2) Retribusi dipungut dengan menggunakan SKRD atau dengan cara pemungutan dalam bentuk lain yang ditetapkan dengan Keputusan Walikota.

**Bagian Kesembilan
Tata Cara Pembayaran**

Pasal 97

- (1) Pembayaran retribusi yang terutang harus dilunasi sekaligus.
- (2) Retribusi yang terutang dilunasi selambat-lambatnya 15 (limabelas) hari sejak diterbitkannya SKRD atau dokumen lainnya yang dipersamakan, SKRDBT dan STR.
- (3) Tata cara pembayaran, penyetoran, tempat pembayaran retribusi diatur dengan Keputusan Walikota.

**Bagian Kesepuluh
Tata Cara Penagihan**

Pasal 98

- (1) Retribusi terutang berdasarkan SKRD atau dokumen lainnya yang dipersamakan, SKRDKBT, STRD dan surat keputusan keberatan yang menyebabkan jumlah retribusi yang harus dibayar bertambah yang tidak atau kurang dibayar oleh wajib retribusi dapat ditagih melalui Badan Urusan Piutang dan Lelang Negara (BUPLN).
- (2) Penagihan retribusi melalui BUPLN dilaksanakan berdasarkan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

**Bagian Kesebelas
Keberatan**

Pasal 99

- (1) Wajib retribusi dapat mengajukan keberatan terhadap ketetapan retribusi dalam jangka waktu sekurang-kurangnya 1 (satu) bulan sejak tanggal dikeluarkannya surat pemberitahuan ketetapan retribusi.
- (2) Keberatan diajukan secara tertulis dalam bahasa Indonesia dengan disertai alasan.
- (3) Dalam hal wajib retribusi mengajukan keberatan atas ketetapan retribusi, wajib retribusi harus dapat membuktikan ketidak benaran ketetapan retribusi tersebut.

- (4) Keberatan yang harus diajukan dalam jangka waktu paling lama 2 (dua) bulan sejak tanggal SKRD atau dokumen lainnya yang dipersamakan, SKRDKBT dan SKRDLB diterbitkan, kecuali apabila wajib retribusi tertentu dapat menunjukkan bahwa jangka waktu itu tidak dapat dipenuhi karena keadaan diluar kekuasaannya.
- (5) Keberatan yang tidak memenuhi persyaratan sebagaimana yang dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) tidak dianggap sebagai surat keberatan, sehingga tidak dipertimbangkan.
- (6) *Kewajiban untuk membayar retribusi tidak tertunda dengan diajukannya surat keberatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini.*

Pasal 100

- (1) Walikota menetapkan keputusan atas keberatan yang diajukan setelah memperoleh *pertimbangan dan saran dari Kepala Dinas.*
- (2) Walikota dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak tanggal surat keberatan diterima harus memberi keputusan atas keberatan yang diajukan.
- (3) Keputusan Walikota atas keberatan dapat berupa menerima seluruhnya atau sebahagian, menolak, atau menambah besarnya retribusi yang terutang.
- (4) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah lewat dan Walikota tidak memberikan suatu keputusan, keberatan yang diajukan tersebut dianggap dikabulkan.

Bagian Keduabelas Pengembalian Kelebihan Pembayaran

Pasal 101

- (1) Atas kelebihan pembayaran retribusi, wajib retribusi dapat mengajukan permohonan pengembalian kepada Walikota.
- (2) Walikota dalam jangka waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diterimanya permohonan kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus memberikan keputusan.
- (3) Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (2) telah dilampaui dan Walikota tidak memberikan suatu keputusan, permohonan pengembalian kelebihan retribusi dianggap dikabulkan dan SKRDLB harus diterbitkan dalam jangka waktu paling lama 1 (satu) bulan.
- (4) Apabila wajib retribusi mempunyai utang retribusi lainnya, kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) langsung diperhitungkan untuk melunasi terlebih dahulu utang retribusi tersebut.
- (5) Pengembalian kelebihan pembayaran retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dalam jangka paling lama 2 (dua) bulan sejak diterbitkannya SKRDLB.

- (6) Apabila pengembalian kelebihan pembayaran retribusi dilakukan setelah lewat jangka waktu 2 (dua) bulan, Walikota memberikan imbalan bunga sebesar 2 % (dua persen) sebulan atas keterlambatan pembayaran kelebihan retribusi.
- (7) Kelebihan setoran retribusi ke Kas Daerah dapat dikembalikan oleh Walikota atas permohonan tertulis dari yang berkepentingan setelah mendengar pendapat/pertimbangan dari Kepala Dinas dengan mengembalikan 50% (limapuluh persen) dari kelebihan retribusi yang telah dibayar.

Pasal 102

- (1) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran retribusi diajukan secara tertulis kepada Walikota dengan sekurang-kurangnya menyebutkan :
 - a. Nama dan alamat wajib retribusi;
 - b. Masa retribusi;
 - c. *Besarnya kelebihan pembayaran;*
 - d. Alasan yang singkat dan jelas.
- (2) Permohonan pengembalian kelebihan pembayaran retribusi disampaikan secara langsung atau melalui pos tercatat.
- (3) Bukti penerimaan oleh pejabat daerah atau bukti pengiriman pos tercatat merupakan bukti saat permohonan diterima oleh Walikota.

Pasal 103

- (1) Pengembalian kelebihan retribusi dilakukan dengan menerbitkan surat perintah membayar kelebihan retribusi oleh Walikota.
- (2) Apabila kelebihan pembayaran retribusi diperhitungkan dengan utang retribusi lainnya, pembayaran dilakukan dengan cara pemindah bukuan dan bukti pemindah bukuan juga berlaku sebagai bukti pembayaran.

Bagian Ketigabelas Pengurangan, Keringanan, dan Pembebasan Retribusi

Pasal 104

- (1) Walikota dapat memberikan pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi.
- (2) Pemberian pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan memperhatikan kemampuan wajib retribusi, antara lain untuk mengangsur, karena bencana alam dan kerusakan.
- (3) Tata cara pengurangan, keringanan dan pembebasan retribusi ditetapkan oleh Walikota.

Pasal 105

- (1) Hak untuk melakukan penagihan retribusi, kadaluarsa melampaui jangka waktu 3 (tiga) tahun terhitung sejak saat terutangnya retribusi, kecuali apabila wajib retribusi melakukan tindak pidana di bidang retribusi.

- (2) Kadaluarsa penagihan retribusi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tertangguh apabila :
- Diterbitkan surat teguran; atau
 - Ada pengakuan utang retribusi dari wajib retribusi baik langsung maupun tidak langsung.

**Bagian Keempatbelas
Instansi Pemungut**

Pasal 106

- Pelaksanaan pemungutan retribusi dilakukan oleh Dinas atau unit yang ditunjuk.*
- Dinas atau unit yang ditunjuk memberikan laporan pertanggungjawaban tentang realisasi pemungutan kepada walikota dengan tembusan kepada Dinas Pendapatan Daerah setiap bulan atau sewaktu-waktu apabila diminta.

Pasal 107

Instansi pemungut dalam melaksanakan pemungutan secara teknis menunjuk dan mengangkat kasir penerima uang sesuai dengan prosedur dan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.

**Bagian Kelimabelas
Tugas Dan Tanggungjawab Kasir Penerima Uang**

Pasal 108

- Selambat-lambatnya dalam 1 (satu) hari kerja, semua hasil pungutan retribusi sudah disetorkan oleh kasir penerima uang ke Kas Daerah.
- Penyimpangan ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan berdasarkan alasan-alasan teknis yang dapat dibuktikan dengan jalan melaksanakan penyetoran berkala atau semua hasil pungutan retribusi yang telah dilakukan oleh kasir penerima uang dalam waktu yang ditentukan selambat-lambatnya sekali seminggu.
- Kasir penerima uang dilarang menyimpan uang dalam penguasaannya diluar batas waktu yang diatur dalam ayat (1) dan (2).

Pasal 109

Kasir penerima uang yang bertugas memungut retribusi, selambat-lambatnya pada tanggal 10 (sepuluh) tiap-tiap bulan sudah harus menyampaikan laporan penerimaan kepada Kepala Dinas dengan menyampaikan tembusan kepada Dinas Pendapatan Daerah.

**BAB VIII
PENGAWASAN**

Pasal 110

- Untuk melaksanakan pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Daerah ini ditugaskan kepada Kepala Dinas atau kepada Pihak lain yang ditunjuk oleh Walikota.

- (2) Pengawasan dapat dilakukan oleh masyarakat dalam bentuk peran serta masyarakat dalam penyelenggaraan bangunan gedung, yang berupa:
- Memantau dan menjaga ketertiban penyelenggaraan;
 - Memberi masukan kepada pemerintah dan/atau Pemerintah Kota dalam penyempurnaan peraturan, pedoman, dan standar teknis di bidang bangunan gedung;
 - menyampaikan pendapat dan pertimbangan kepada instansi yang berwenang terhadap penyusunan rencana tata bangunan dan lingkungan, rencana teknis bangunan gedung tertentu, dan kegiatan penyelenggaraan yang menimbulkan dampak penting terhadap lingkungan;
 - Melaksanakan gugatan perwakilan terhadap bangunan gedung yang mengganggu, merugikan, dan/atau membahayakan kepentingan umum.

BAB IX PENYIDIKAN

Pasal 111

- (1) Selain oleh Pejabat Penyidik Umum, Penyidikan atas tindak pidana pelanggaran Peraturan Daerah ini dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil (PPNS) di lingkungan Pemerintah Kota yang pengangkatannya sesuai dengan Peraturan Perundang-Undangan yang berlaku.
- (2) Dalam melakukan tugas PPNS sebagaimana dimaksud ayat (1) pasal ini berwenang :
- Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang adanya tindak pidana pelanggaran;
 - Melakukan Tindakan Pertama pada kejadian dan melakukan pemeriksaan saat itu ditempat;
 - Melakukan Penyitaan Benda dan/atau Surat;
 - Memanggil seseorang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - Mendatangkan orang ahli yang dipergunakan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat Petunjuk dari Penyidik bahwa tidak terdapat Bukti atau Peristiwa tersebut bukan merupakan tindak Pidana dan selanjutnya melalui Penyidik memberitahukan hal tersebut kepada Penuntut Umum, tersangka dan keluarganya.

BAB X SANKSI PIDANA

Pasal 112

- (1) Barang siapa mendirikan bangunan tanpa IMB atau IMB-nya dicabut sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah ini, dipidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 50.000.000,- (Limapuluh juta rupiah);
- (2) Barang siapa tidak mentaati ketentuan sebagaimana diatur dalam Bab V Peraturan Daerah ini, dipidana kurungan selama-selamanya 3 (buan) atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 100.000.000,- (Seratus juta rupiah).

(3) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah pelanggaran.

Pasal 113

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna bangunan gedung yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan daerah ini, diancam dengan pidana kurungan paling lama 6 (enam) bulan dan/atau denda paling banyak 20% (duapuluh persen) dari nilai bangunan jika mengakibatkan kerugian harta benda orang lain.
- (2) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) tidak menghapus atau meniadakan tuntutan pidana apabila bangunan gedung mengakibatkan orang lain cacat seumur hidup atau meninggal dunia atau hal-hal lainnya sepanjang terpenuhinya unsur tindak pidana dalam pelaksanaan atau penggunaan bangunan gedung tersebut.
- (3) Pelaksanaan pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dan ayat (2) sesuai ketentuan peraturan yang berlaku.

Pasal 114

- (1) Wajib Retribusi yang tidak melaksanakan kewajibannya sehingga merugikan keuangan daerah diancam pidana kurungan selama-selamanya 3 (bulan) atau denda sebanyak-banyaknya Rp. 20.000.000,- (Duapuluh juta rupiah).
- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud ayat (1) Pasal ini adalah pelanggaran.

BAB XI SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 115

- (1) Setiap pemilik dan/atau pengguna yang tidak memenuhi kewajiban pemenuhan fungsi, dan/atau persyaratan, dan/atau penyelenggaraan bangunan gedung sebagaimana dimaksud dalam Peraturan Daerah ini dapat dikenai sanksi administratif.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana di maksud ayat (1) dapat berupa :
 - a. Peringatan tertulis;
 - b. Pembatasan kegiatan pembangunan;
 - c. Penghentian sementara/tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
 - d. Penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
 - e. Pembekuan IMB gedung;
 - f. Pencabutan IMB gedung;
 - g. Pembekuan sertifikat laik fungsi bangunan gedung;
 - h. Pencabutan sertifikat laik fungsi bangunan gedung; atau
 - i. Perintah pembongkaran bangunan gedung.
- (3) Selain pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dikenakan sanksi denda paling banyak 10% (sepuluh persen) dari nilai bangunan yang sedang atau telah dibangun.

- (4) Besarnya sanksi denda tersebut ditetapkan berdasarkan Keputusan Walikota.
- (5) Jenis pengenaan sanksi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan (3) ditentukan oleh berat dan ringannya pelanggaran yang dilakukan.

BAB XII KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 116

- (1) Bangunan yang telah didirikan dan memiliki IMB berdasarkan Peraturan Daerah/Surat Keputusan Walikota sebelum Peraturan Daerah ini, dianggap telah memiliki IMB/IPB menurut Peraturan Daerah ini sepanjang tidak bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Bagi bangunan yang telah memiliki IMB sebagaimana dimaksud ayat (1) ternyata bertentangan dengan Peraturan Daerah ini wajib menyesuaikan dengan Peraturan Daerah ini paling lama 1 (satu) tahun setelah Peraturan Daerah ini berlaku.
- (3) Bagi bangunan yang telah ada sebelum Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB.
- (4) Bagi bangunan yang belum diatur dalam rencana tata ruang kota setelah Peraturan Daerah ini berlaku yang belum memiliki Surat IMB dalam tempo 1 (satu) tahun terhitung sejak tanggal pengundangan Peraturan Daerah ini diwajibkan telah memiliki IMB.
- (5) IMB dimaksud ayat (2) Pasal ini diberikan sepanjang lokasi bangunan-bangunan sesuai dengan RTBL.
- (6) Permohonan yang diajukan dan belum diputuskan, akan diselesaikan berdasarkan ketentuan-ketentuan yang terdapat dalam Peraturan Daerah ini.

BAB XIII KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 117

- (1) Untuk kawasan-kawasan tertentu, dengan pertimbangan tertentu, dapat ditetapkan peraturan bangunan secara khusus oleh Walikota berdasarkan RTBL yang telah ada.
- (2) Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai teknis pelaksanaannya akan diatur lebih dengan Peraturan dan/atau Keputusan Walikota.
- (3) Dengan berlakunya Peraturan Daerah ini, Peraturan Daerah Kota Banjarmasin Nomor 9 Tahun 2001 tentang IMB dinyatakan tidak berlaku lagi.

**BAB XIV
KETENTUAN PENUTUP**

Pasal 118

Peraturan Daerah ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Banjarmasin
pada tanggal 15 Mei 2009

WALIKOTA BANJARMASIN,

H. A. YUDHI WAHYUNI

Diundangkan di Banjarmasin
pada tanggal 19 Mei 2009

SEKRETARIS DAERAH KOTA BANJARMASIN,

H. DIDIT WAHYUNIE

LEMBARAN DAERAH KOTA BANJARMASIN TAHUN 2008 NOMOR 8