



## BUPATI TABALONG

---

PERATURAN BUPATI TABALONG  
NOMOR...32...TAHUN 2013

TENTANG  
KETENTUAN DASAR PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN  
PERMUKIMAN DI KABUPATEN TABALONG

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI TABALONG,

- Menimbang :
- a. bahwa pembangunan perumahan dan kawasan permukiman untuk memenuhi kebutuhan rumah sebagai salah satu kebutuhan dasar manusia, mewujudkan perumahan dan kawasan permukiman yang layak dalam lingkungan yang sehat, aman, serasi dan teratur, memberi arah pada pertumbuhan wilayah serta menunjang pembangunan di bidang ekonomi, sosial, budaya dan bidang lainnya;
  - b. bahwa untuk penyediaan rumah yang layak huni dan sehat, aman, serasi, teratur dan berkelanjutan perlu didukung dengan penyediaan prasarana, sarana dan utilitas perumahan dan kawasan permukiman yang merupakan kelengkapan dasar fisik lingkungan, fasilitas penunjang dan sarana penunjang untuk pelayanan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman serta menjadi bagian yang tidak terpisahkan dalam pembangunan perumahan dan kawasan permukiman;
  - c. bahwa untuk mencapai tujuan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman yang serasi perlu diwujudkan lingkungan hunian perumahan berimbang yang penghuninya terdiri dari berbagai profesi, tingkat ekonomi dan status sosial untuk menghindari terciptanya lingkungan perumahan dan kawasan permukiman dengan pengelompokan hunian yang dapat mendorong terjadinya kerawanan sosial;
  - d. bahwa perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari lingkungan dinamis yang memberi dampak pada Rencana Umum Tata Ruang, perkembangan dan keindahan kota;
  - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b, huruf c dan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Ketentuan Dasar Pembangunan Perumahan dan Kawasan Permukiman Di Kabupaten Tabalong;

- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1965 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II Tanah Laut Daerah Tingkat II Tapin dan Daerah Tingkat II Tabalong, (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1965 Nomor 51, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 2756);
2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4437); sebagaimana telah diubah beberapa kali, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4844);
4. Undang- Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444);
5. Undang- Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4725);
6. Undang-Undang Nomor 18 Tahun 2008 tentang Pengelolaan Sampah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2008 Nomor 69, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4851);
7. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2009 Nomor 140, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5059);
8. Undang-Undang Nomor 01 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);
9. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);

11. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2012 tentang Ijin Lingkungan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 48, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5285);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 81 Tahun 2012 tentang Pengelolaan Sampah Rumah Tangga dan Sampah Sejenis Sampah Rumah Tangga (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 188, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5347);
13. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 01 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Terbuka Hijau Kawasan Perkotaan;
14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
15. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 53 tahun 2011 tentang Pembentukan Produk Hukum Daerah (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 694);
16. Peraturan Menteri Lingkungan Hidup Nomor 05 Tahun 2012 tentang Jenis Rencana Usaha dan/atau Kegiatan yang Wajib Memiliki Analisa Mengenai Dampak Lingkungan Hidup (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 408);
17. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor.03 /PRT/M/2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2012 Nomor 137);
18. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 18 Tahun 2004 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2004 Nomor 31. Seri E Nomor Seri 13);
19. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 09 Tahun 2007 tentang Urusan Pemerintahan Daerah Kabupaten Tabalong (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2007 Nomor 09, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 03);
20. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 10 Tahun 2007 tentang Organisasi Perangkat Daerah Kabupaten Tabalong (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2007 Nomor 10, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 04);
21. Peraturan Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 14 tahun 2011 tentang Pengelolaan Sampah di Kabupaten Tabalong (Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Tahun 2011 Nomor 14, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Tabalong Nomor 03);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG KETENTUAN DASAR PEMBANGUNAN PERUMAHAN DAN KAWASAN PERMUKIMAN DI KABUPATEN TABALONG

BAB I  
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Tabalong.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati beserta Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Bupati adalah Bupati Tabalong.
4. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait, yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif dan/atau aspek fungsional.
5. Kawasan adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budidaya.
6. Kota adalah pusat permukiman dan kegiatan penduduk yang dicirikan oleh batasan administratif yang diatur dalam peraturan perundangan serta didominasi oleh kegiatan produktif bukan pertanian.
7. Perkotaan adalah suatu permukiman bukan perdesaan yang berperan di dalam suatu wilayah pengembangan dan atau wilayah nasional sebagai simpul jasa, menurut pengamatan tertentu.
8. Kawasan Perkotaan adalah kawasan yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial dan kegiatan ekonomi.
9. Kawasan Permukiman adalah kawasan budidaya yang ditetapkan dalam rencana tata ruang dengan fungsi utama untuk permukiman.
10. Rencana Tata Ruang Wilayah selanjutnya disingkat RTRW adalah strategi dan arahan kebijakan pemanfaatan ruang wilayah yang meliputi struktur dan pola pemanfaatan ruang wilayah serta kriteria dan pola pengelolaan kawasan wilayah.
11. Penataan Lingkungan adalah suatu usaha untuk memperbaiki, mengubah dan mengatur kembali lingkungan tertentu yang sesuai dengan prinsip pemanfaatan ruang secara optimal.
12. Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung baik yang berupa kawasan perkotaan maupun perdesaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung peri kehidupan dan penghidupan.
13. Perumahan adalah kelompok rumah yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian yang dilengkapi dengan prasarana dan sarana lingkungan.
14. Rumah adalah bangunan yang berfungsi sebagai tempat tinggal atau hunian dan sarana pembinaan keluarga.

15. Rumah sederhana adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 54 m<sup>2</sup> sampai dengan 200m<sup>2</sup> dan/atau biaya pembangunan per m<sup>2</sup> tidak melebihi dari harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C yang berlaku.
16. Rumah menengah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kavling antara 200m<sup>2</sup> sampai dengan 600m<sup>2</sup> dan/atau biaya pembangunan per m<sup>2</sup> antara harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk pembangunan perumahan dinas pemerintah kelas C sampai A yang berlaku.
17. Rumah mewah adalah rumah yang dibangun di atas tanah dengan luas kaveling antara 600m<sup>2</sup> sampai dengan 2000m<sup>2</sup> dan/atau biaya pembangunan per m<sup>2</sup> di atas harga satuan per m<sup>2</sup> tertinggi untuk bangunan perumahan dinas kelas A yang berlaku.
18. Rumah Umum adalah rumah yang diselenggarakan untuk memenuhi kebutuhan rumah bagi masyarakat berpenghasilan rendah.
19. Rumah komersial adalah rumah yang diselenggarakan untuk mendapatkan keuntungan.
20. Rumah swadaya adalah rumah yang dibangun atas prakarsa dan upaya masyarakat.
21. Rumah susun adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horizontal maupun vertikal, dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian, yang dilengkapi dengan bagian-bersama, bendabersama dan tanah bersama.
22. Rumah deret (hunian gandeng banyak) adalah beberapa tempat kediaman lengkap dimana satu atau lebih dari sisi bangunan induknya menyatu dengan sisi satu atau lebih bangunan lain atau tempat kediaman lain, tetapi masing-masing mempunyai persil sendiri
23. Prasarana lingkungan adalah kelengkapan dasar fisik lingkungan yang memungkinkan lingkungan permukiman dapat berfungsi sebagaimana mestinya.
24. Sarana lingkungan adalah fasilitas penunjang yang berfungsi untuk menyelenggarakan dan mengembangkan kehidupan ekonomi, sosial dan budaya.
25. Utilitas adalah pelayanan seperti air bersih, air limbah, gas, listrik dan telepon yang pada umumnya diperlukan untuk beroperasinya suatu bangunan dan lingkungan permukiman.
26. Jalan adalah jalur yang direncanakan atau digunakan untuk lalu lintas kendaraan dan orang.
27. Ruang terbuka adalah wadah yang dapat menampung kegiatan tertentu dari warga lingkungan baik secara individu dan/atau kelompok.
28. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah total area atau kawasan yang tertutupi hijau tanaman dalam satu satuan luas tertentu baik yang tumbuh secara alami maupun yang dibudidayakan.
29. Keresasian kawasan permukiman adalah penataan kawasan yang harmonis, sepadan dan selaras dengan tujuan peningkatan kualitas ekologis, pertumbuhan ekonomi dan pembangunan sosial budaya untuk mencapai pembangunan perumahan dan permukiman yang manusiawi dan berkelanjutan.
30. Lahan efektif adalah luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk kaveling permukiman maupun fasilitas lingkungan komersial dan dapat dijual kepada pihak swasta maupun perorangan.

31. Lahan non efektif adalah luas total lahan perpetakan yang digunakan untuk prasarana, sarana lingkungan dan utilitas umum perumahan, bersifat non komersial sesuai ketentuan yang berlaku, pengelolaannya wajib diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
32. Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTET yaitu saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan >245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
33. Saluran Udara Tegangan Tinggi yang selanjutnya disingkat SUTT yaitu saluran tenaga listrik yang menggunakan kawat telanjang (penghantar) di udara bertegangan di atas 35 kV-245 kV sesuai dengan standar ketenagalistrikan.
34. Ruang bebas adalah ruang disekeliling penghantar yang dibentuk oleh jarak bebas minimum sepanjang jalur SUTT dan SUTET jalur itu harus dibebaskan dari benda-benda dan kegiatan lainnya.
35. Kaveling tanah matang adalah sebidang tanah yang telah dipersiapkan untuk rumah sesuai dengan persyaratan dalam penggunaan, penguasaan, pemilikan tanah, rencana rinci tata ruang serta rencana tata bangunan dan lingkungan.
36. Pengembang adalah institusi atau lembaga penyelenggaraan pembangunan perumahan.
37. Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas adalah penyerahan berupa tanah dengan bangunan dan/atau tanah tanpa bangunan dalam bentuk aset dan tanggungjawab pengelola dari pengembang kepada pemerintah daerah.
38. Fasilitas sosial yang selanjutnya disingkat Fasos adalah fasilitas yang dibutuhkan masyarakat dalam lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang meliputi antara lain pendidikan, kesehatan, perbelanjaan dan niaga, pemerintahan dan pelayanan umum, peribadatan, rekreasi dan kebudayaan, olah raga dan lapangan terbuka serta pemakaman umum.
39. Utilitas/Fasilitas Umum yang selanjutnya disingkat Fasum adalah merupakan bangunan-bangunan yang dibutuhkan dalam sistem pelayanan lingkungan diselenggarakan oleh instansi pemerintah terdiri dari jaringan air bersih, jaringan listrik, jaringan gas, jaringan telepon, terminal angkutan umum/bus shelter, kebersihan/pembuangan sampah dan pemadam kebakaran.
40. Analisa Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat 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.
41. Upaya Pengelolaan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UKL dan Upaya Pemantauan Lingkungan yang selanjutnya disingkat UPL adalah upaya yang dilakukan dalam pengelolaan dan pemantauan lingkungan hidup oleh penanggung jawab usaha dan/atau kegiatan yang tidak wajib melakukan AMDAL.
42. Izin Lokasi adalah merupakan persetujuan lokasi bagi pengembangan aktivitas dan yang menyatakan kawasan yang dimohonkan pihak pelaksana pembangunan (pengembang) atau pemohon sesuai bagi aktivitas dominan atau merupakan ijin untuk pembebasan lahan atau lokasi tersebut.

43. Ijin prinsip adalah merupakan persetujuan pendahuluan yang dikeluarkan oleh Pemerintah Daerah untuk lokasi yang dimohonkan sesuai dengan surat tanah dan harus berdasarkan Tata Ruang Kota dengan kelengkapan sarana dan prasarana yang harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah.
44. Ijin Penggunaan Pemanfaatan Tanah selanjutnya disingkat IPPT adalah suatu perijinan untuk mengubah status tanah dari tanah sawah/tegal menjadi tanah pekarangan yang bertujuan untuk rumah tinggal.
45. Ijin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat IMB adalah perijinan yang diberikan oleh Pemerintah Kabupaten Tabalong kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administrasi dan persyaratan teknis yang berlaku.
46. Masyarakat Berpenghasilan Rendah selanjutnya disingkat MBR adalah masyarakat yang mempunyai keterbatasan daya beli sehingga perlu mendapat dukungan pemerintah untuk memperoleh rumah.

## BAB II OBJEK DAN SUBJEK

### Pasal 2

- (1) Objek pembangunan perumahan dan kawasan permukiman adalah setiap lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang dibangun di wilayah Kabupaten Tabalong.
- (2) Subjek pembangunan perumahan dan kawasan permukiman adalah setiap orang atau badan hukum yang membangun perumahan di Wilayah Kabupaten Tabalong.

## BAB III PERSYARATAN LINGKUNGAN PERUMAHAN

### Bagian Kesatu Persyaratan Umum

### Pasal 3

- (1) Pembangunan perumahan harus memenuhi beberapa ketentuan lingkungan perumahan yaitu :
  - a. lingkungan perumahan merupakan bagian dari kawasan perkotaan sehingga perencanaan harus mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) setempat atau dokumen rencana lainnya yang ditetapkan oleh Pemerintah Daerah;
  - b. untuk mengarahkan pengaturan pembangunan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang sehat, aman, serasi, teratur, terarah serta berkelanjutan/berkesinambungan harus memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis setiap rencana pembangunan rumah atau perumahan baik yang dilakukan perseorangan maupun badan usaha perumahan;
  - c. persyaratan administrasi berkaitan dengan perizinan pembangunan, izin layak huni dan sertifikasi tanah yang diatur oleh Pemerintah Daerah dengan berpedoman pada peraturan perundang-undangan yang berlaku;

- d. persyaratan teknis berkaitan dengan kesehatan, lingkungan dan keselamatan sesuai Standar Nasional Indonesia atau ketentuan lain yang diatur dengan Peraturan Pemerintah, Peraturan Daerah serta Pedoman Teknis yang disusun oleh instansi terkait;
  - e. perencanaan lingkungan perumahan kota meliputi perencanaan sarana hunian, prasarana dan sarana lingkungan serta utilitas umum yang diperlukan untuk menciptakan lingkungan perumahan kota yang serasi, sehat, harmonis dan aman;
  - f. perencanaan lingkungan perumahan harus memberikan kemudahan bagi semua orang termasuk yang memiliki ketidakmampuan fisik atau mental seperti penyandang cacat, lansia, ibu hamil dan penderita penyakit tertentu atas dasar pemenuhan azas aksesibilitas yaitu :
    1. kemudahan yaitu setiap orang dapat mencapai semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
    2. kegunaan yaitu setiap orang harus dapat mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan;
    3. keselamatan yaitu setiap bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan terbangun harus memperhatikan keselamatan bagi semua orang; dan
    4. kemandirian yaitu setiap orang harus dapat mencapai, masuk dan mempergunakan semua tempat atau bangunan yang bersifat umum dalam suatu lingkungan dengan tanpa membutuhkan orang lain.
- (2) Penyediaan prasarana dan sarana lingkungan perumahan dan kawasan permukiman merupakan bagian dari sistem pelayanan umum perkotaan sehingga dalam perencanaannya harus dipadukan dengan perencanaan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman serta kawasan-kawasan fungsional lain.
- (3) Perencanaan prasarana lingkungan dan sarana lingkungan dan utilitas umum harus direncanakan secara terpadu dengan mempertimbangkan keberadaan prasarana dan sarana yang telah ada dengan tidak mengurangi kuantitas dan kualitas yang telah ditentukan.

## Bagian Kedua Persyaratan Lokasi

### Pasal 4

Lokasi lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus memenuhi ketentuan sebagai berikut:

- a. lokasi perumahan harus berada di Kawasan Pemukiman yang sudah ditetapkan sesuai dengan rencana peruntukan lahan yang diatur dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Tabalong yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah dengan kriteria sebagai berikut :
  1. kriteria keamanan dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan merupakan kawasan lindung (Area tangkapan air), lahan pertanian, hutan produksi, daerah buangan limbah pabrik, daerah bebas bangunan pada area bandara, daerah di bawah jaringan listrik tegangan tinggi;
  2. kriteria kesehatan dengan mempertimbangkan bahwa lokasi tersebut bukan daerah yang mempunyai pencemaran udara di atas ambang batas, pencemaran air permukaan dan air tanah dalam;



3. kriteria kenyamanan dengan kemudahan pencapaian (akeseibilitas) kemudahan berkomunikasi (internal/eksternal, langsung atau tidak langsung), kemudahan berkegiatan;
  4. kriteria keindahan/keserasian/keteraturan (kompatibilitas), dengan penghijauan, mempertahankan karakteristik topografi dan lingkungan yang ada misalnya tidak meratakan bukit, mengurug seluruh rawa atau danau/sungai/situ/ kali dan sebagainya;
  5. kriteria fleksibilitas dengan mempertimbangkan kemungkinan pertumbuhan fisik/pemekaran lingkungan perumahan dan kawasan permukiman dikaitkan dengan kondisi fisik lingkungan dan keterpaduan prasarana;
  6. kriteria keterjangkauan jarak, dengan mempertimbangkan jarak pencapaian ideal kemampuan orang berjalan kaki sebagai pengguna lingkungan terhadap penempatan sarana dan prasarana utilitas lingkungan;
  7. kriteria lingkungan berjati diri, dengan mempertimbangkan keterkaitan dengan karakter sosial budaya masyarakat setempat terutama aspek kontekstual terhadap lingkungan tradisional/lokal setempat.
- b. lokasi perencanaan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman harus berada pada lahan yang jelas status kepemilikannya dan memenuhi persyaratan administrasi, teknis dan ekologis;
  - c. keterpaduan antara tatanan kegiatan dan alam di sekelilingnya dengan mempertimbangkan jenis, masa tumbuh dan usia yang dicapai serta pengaruhnya terhadap lingkungan, bagi tumbuhan yang ada dan mungkin tumbuh di kawasan yang dimaksud;
  - d. lokasi pembangunan lingkungan hunian baru ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

Bagian Ketiga  
Persyaratan Fisik

Pasal 5

Ketentuan dasar fisik lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus memenuhi faktor-faktor berikut ini :

- a. Ketinggian lahan tidak berada di bawah permukaan air setempat, kecuali dengan rekayasa/penyelesaian teknis.
- b. Kemiringan lahan tidak melebihi 15% dengan ketentuan :
  1. Tanpa rekayasa untuk kawasan yang terletak pada lahan bermorfologi datar-landai dengan kemiringan (0-8)%, dan
  2. Diperlukan rekayasa teknis untuk lahan dengan kemiringan (8-15)%
- c. Sempadan sungai
- d. Sempadan bangunan
- e. Sempadan pagar
- f. Sempadan jalan

Bagian Keempat  
Sarana Perdagangan dan Niaga

Pasal 6

- (1) Sarana perdagangan dan niaga disediakan berdasarkan jumlah penduduk yang akan dilayani, mempertimbangkan pendekatan desain keruangan unit-unit atau kelompok lingkungan yang ada.
- (2) Penggolongan jenis sarana perdagangan dan niaga digolongkan berdasarkan skala pelayanan yaitu sebagai berikut :
  - a. toko/warung (skala pelayanan unit RT=250 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari;
  - b. pertokoan (skala pelayanan 6000 penduduk) yang menjual barang-barang kebutuhan sehari-hari yang lebih lengkap dan jasa pelayanan seperti fotocopy, warnet dan sebagainya dengan luas lantai yang dibutuhkan 1.200 m<sup>2</sup> sedangkan luas tanah yang dibutuhkan 3.000m<sup>2</sup>. Bangunan ini harus dilengkapi dengan :
    1. tempat parkir kendaraan umum yang dapat dipakai bersama kegiatan lain pada pusat lingkungan;
    2. sarana-sarana lain yang erat kaitannya dengan kegiatan warga;
    3. pos keamanan.

Bagian Kelima  
Ruang Terbuka Hijau

Pasal 7

- (1) Setiap lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus memiliki Ruang Terbuka Hijau yang merupakan komponen berwawasan lingkungan dan sesuai ketentuan dalam RTRW yang berlaku.
- (2) Penggolongan Ruang Terbuka Hijau di lingkungan perumahan dan kawasan permukiman berdasarkan kapasitas pelayanannya terhadap jumlah penduduk, jenis RTH tersebut adalah :
  - a. setiap unit RT = kawasan berpenduduk 250 jiwa, dibutuhkan minimal 1(satu) untuk taman dengan luas lahan sekurang-kurangnya 250m<sup>2</sup> atau 1 m<sup>2</sup> per penduduk yang dapat memberikan kesegaran pada lingkungan kota baik udara segar maupun cahaya matahari sekaligus tempat bermain anak-anak;
  - b. setiap unit RW = kawasan berpenduduk 2500 jiwa, dibutuhkan minimal 1(satu) daerah ruang terbuka berupa taman disamping daerah-daerah terbuka yang telah ada pada tiap kelompok 250 jiwa penduduk yang berfungsi sebagai tempat bermain anak-anak dan lapangan untuk kegiatan olah raga dengan luas lahan minimal 1.250m<sup>2</sup> atau 0,5m<sup>2</sup> perpenduduk dan dapat disatukan dengan pusat kegiatan RW seperti balai pertemuan, pos hansip dan sebagainya;
- (3) Setiap rumah wajib menanam pohon di halaman rumah minimal 1(satu) pohon untuk rumah kecil, 2(dua) pohon untuk rumah sedang dan 3(tiga) pohon untuk rumah besar .
- (4) Pengembang harus menanam pohon pelindung di lokasi fasilitas umum yaitu 1(satu) pohon per 250 m<sup>2</sup> luas perumahan serta di sepanjang jalan utama dan jalan lingkungan minimal 40 pohon per Ha dengan tinggi minimal 2 m dan diameter batang 5 cm dengan jenis pohon pelindung.

- (5) RTH halaman perkantoran, pertokoan dan tempat usaha umumnya berupa jalur trotoar dan area parkir terbuka, penyediaan RTH pada kawasan ini adalah sebagai berikut :
- a. untuk dengan tingkat KDB (70-90)% perlu penambahan tanaman dalam pot;
  - b. perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB di atas 70% memiliki minimal 2(dua) pohon kecil atau sedang yang ditanam pada lahan atau pada pot berdiameter di atas 60cm;
  - c. persyaratan penanaman pohon pada perkantoran, pertokoan dan tempat usaha dengan KDB di bawah 70%, berlaku sebagaimana dimaksud dalam Pasal 7 ayat (1) ayat (2) dan ayat (3).

Bagian Keenam  
Jaringan Jalan

Pasal 8

- (1) Lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus disediakan jaringan jalan untuk pergerakan manusia dan kendaraan, dan berfungsi sebagai akses untuk penyelamatan dalam keadaan darurat.
- (2) Jaringan jalan lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus terkoneksi dengan sistem jaringan jalan yang sudah ada.
- (3) Lebar jaringan jalan dalam lingkungan perumahan dan kawasan permukiman adalah untuk jalan utama 10 m dan jalan lingkungan 8m.
- (4) Perencanaan jaringan jalan harus mengacu pada ketentuan teknis tentang pembangunan sarana jalan perumahan, jaringan jalan dan geometri jalan yang berlaku.

Bagian Ketujuh  
Jaringan Drainase

Pasal 9

- (1) Lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus dilengkapi jaringan drainase sesuai ketentuan dan persyaratan teknis yang diatur dalam peraturan perundangan yang berlaku, terutama mengenai tata cara perencanaan umum jaringan drainase lingkungan perumahan dan kawasan permukiman di perkotaan.
- (2) Jaringan drainase di lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang dibuat harus terkoneksi dengan jaringan drainase yang ada disepanjang jaringan jalan eksisting.
- (3) Jaringan drainase di kiri dan kanan jalan di lingkungan perumahan dan permukiman minimal memiliki dimensi bukaan penampang atas 1/10 lebar jalan, kedalaman saluran minimal 1/10 lebar jalan.

Bagian Kedelapan  
Jaringan Air Bersih

Pasal 10

- (1) Lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus mendapatkan air bersih yang cukup dari perusahaan air minum atau sumber lain sesuai ketentuan yang berlaku dan apabila telah tersedia sistem penyediaan air bersih kota atau sistem penyediaan air bersih lingkungan maka tiap rumah berhak mendapat sambungan rumah atau sambungan halaman.
- (2) Pipa yang ditanam dalam tanah menggunakan pipa PVC, GIP atau HDPE dan pipa yang dipasang di atas tanah tanpa perlindungan menggunakan GIP.
- (3) Harus tersedia kran kebakaran dengan jarak antara maksimal 200m dan jarak dengan tepi jalan minimal 3m, apabila tidak memungkinkan membuat kran kebakaran diharuskan membuat sumur-sumur kebakaran.

Bagian Kesembilan  
Jaringan Air Limbah

Pasal 11

- (1) Lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah yang memenuhi ketentuan perencanaan plambing yang berlaku.
- (2) Lingkungan perumahan dan kawasan permukiman harus dilengkapi dengan sistem pembuangan air limbah lingkungan/komunal skala kawasan baik on site maupun off site yang dapat disambung dengan sistem pembuangan air limbah kota atau dengan cara pengolahan lain.
- (3) Membuat bidang resapan pada setiap rumah, apabila tidak memungkinkan maka harus dibuat bidang resapan bersama yang dapat melayani beberapa rumah.

Bagian Kesepuluh  
Jaringan Persampahan

Pasal 12

- (1) Setiap rumah harus memiliki tong sampah pribadi.
- (2) Setiap lingkungan perumahan dan kawasan permukiman yang dilaksanakan oleh pengembang harus menyiapkan lahan seluas (5x10)m<sup>2</sup> per 50 unit rumah terbangun untuk penempatan TPS dan membangun bak sampah kecil sebagai TPS dengan volume minimal 6m<sup>3</sup>.
- (3) Jarak bebas TPS dengan lingkungan hunian minimal 30 m.

Bagian Kesebelas  
Jaringan SUTT dan SUTET

Pasal 13

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

Bagian Keduabelas  
Persyaratan Teknis Lingkungan

Pasal 14

- (1) Setiap pengembang yang melakukan pembangunan perumahan dan kawasan permukiman wajib memenuhi persyaratan teknis lingkungan yaitu :
  - a. analisa Dampak Lingkungan (Amdal) untuk luas  $\geq$  100 Ha;
  - b. usaha Pengelolaan Lingkungan/Usaha Pemantauan Lingkungan (UKL/UPL) untuk luas 0 – 100 Ha.
- (2) Tidak dibenarkan melakukan alih fungsi selain fungsi hunian kecuali memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1).

BAB IV  
PENYEDIAAN SARANA DAN PRASARANA UTILITAS

Pasal 15

- (1) Setiap pengembang perumahan wajib menyediakan tanah untuk keperluan prasarana, sarana dan utilitas minimal sebesar 40% dari luas lahan.
- (2) Pembangunan prasarana, sarana dan utilitas serta perubahannya harus mendapat rekomendasi dari Badan Koordinasi Pengendalian, Pengembangan Perumahan dan Permukiman Kabupaten (BKP4K) di Kabupaten Tabalong.
- (3) Komposisi luasan prasarana, sarana dan utilitas dengan ketentuan minimal:
  - a. bagi perorangan atau badan hukum yang mengajukan permohonan peruntukan lahan lebih besar dan/atau sama dengan 1 Ha, perbandingan penggunaan lahan adalah 60:40;
  - b. untuk prasarana, sarana dan utilitas minimal yang akan diserahkan kepada Pemerintah Kabupaten Tabalong tanpa ganti rugi, jika pengembang lahan perumahan maka akan dilakukan perhitungan ulang prasarana, sarana dan utilitas;

BAB V  
PENYERAHAN PRASARANA, SARANA DAN UTILITAS

Pasal 16

- (1) Prasarana, sarana dan utilitas yang telah memenuhi kriteria sesuai dengan peraturan perundang-undangan dapat segera diserahkan kepada Pemerintah Daerah;
- (2) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sebagaimana dimaksud pada ayat 1 dilakukan :
  - a. paling lambat 1(satu) tahun setelah masa pemeliharaan;
  - b. sesuai dengan rencana tapak/site plan yang telah disetujui oleh Pemerintah Daerah;
- (3) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas perumahan sesuai site plan/tapak dapat dilakukan secara bertahap apabila rencana pembangunan dilakukan bertahap atau sekaligus apabila rencana pembangunan dilakukan tidak bertahap.

Pasal 17

- (1) Penyerahan prasarana, sarana dan utilitas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, terlebih dahulu dilakukan verifikasi.
- (2) Verifikasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Tim yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.

BAB VI  
SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 18

- (1) Pelanggaran terhadap ketentuan dalam Peraturan Bupati ini dapat dikenakan sanksi peringatan tertulis.
- (2) Apabila dalam jangka waktu 14 (empat belas) hari kerja setelah diberikan peringatan tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1), tetap melakukan pelanggaran dikenai sanksi pembekuan izin.
- (3) Apabila dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja setelah dikenai sanksi pembekuan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (2), tetap melakukan pelanggaran dikenai sanksi pencabutan izin.
- (4) Apabila dalam jangka waktu 3 (tiga) hari kerja setelah dikenai sanksi pencabutan izin sebagaimana dimaksud pada ayat (3), tetap melakukan pelanggaran dikenai sanksi pembongkaran paksa.

Pasal 19

Pelaksanaan sanksi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 dikoordinasikan oleh Dinas Tata Kota dan Kebersihan Kabupaten Tabalong.

BAB VII  
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 20

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Tabalong.

Ditetapkan di Tanjung  
pada tanggal 25 Nopember 2013

BUPATI TABALONG,

H. RACHMAN RAMSYI

Diundangkan di Tanjung  
pada tanggal 25 Nopember 2013

Plt. SEKRETARIS DAERAH KABUPATEN TABALONG,

H. MARZUKI HAKIM