



LEMBARAN DAERAH
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
TAHUN 2005 NOMOR 11 SERI D NOMOR SERI 3

PERATURAN DAERAH
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

NOMOR 7 TAHUN 2005

TENTANG

KETENTUAN MENDIRIKAN BANGUNAN
DALAM DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,

- Menimbang** : a. bahwa dalam rangka mewujudkan pembangunan daerah yang baik sesuai dengan Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 15 Tahun 1996, perlu dilakukan penataan terhadap kegiatan mendirikan bangunan yang disesuaikan dengan ketentuan yang berlaku;
- b. bahwa untuk tertibnya pelaksanaan diperlukan adanya kepastian hukum yang mengatur kegiatan pendirian bangunan dalam wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan, sehingga pembangunan berjalan dengan baik sesuai kaidah hukum yang berlaku maka kebijakan-kebijakan Daerah yang telah ditetapkan dengan Keputusan Kepala Daerah perlu diatur kembali dalam bentuk Peraturan Perundang-undangan Daerah;
- c. bahwa untuk maksud huruf a dan b konsideran ini, maka ditetapkan Peraturan Daerah.
- Mengingat** : 1. Undang-Undang Nomor 27 Tahun 1959 tentang Penetapan Undang-Undang Darurat Nomor 3 Tahun 1953 tentang Pembentukan Daerah Tingkat II di Kalimantan (Lembaran Negara Tahun 1959 Nomor 72, Tambahan Lembaran Negara Nomor 1820);
2. Undang-Undang Nomor 13 Tahun 1980 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1980 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3186);
3. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 1992 tentang Penataan Ruang (Lembaran Negara Tahun 1992 Nomor 115, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3501);

4. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 1997 tentang Ketentuan Lingkungan Hidup (Lembaran Negara Tahun 1997 Nomor 68, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3699);
5. Undang-Undang Nomor 10 tahun 2004 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 53. Tambahan Lembaran Negara 4389);
6. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 125, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4437);
7. Undang-Undang Nomor 33 Tahun 2004 tentang Perimbangan Keuangan Antara Pemerintah Pusat dan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2004 Nomor 126, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4438);
8. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 1985 tentang Jalan (Lembaran Negara Tahun 1985 Nomor 37, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3293);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisa Dampak Lingkungan (Lembaran Negara Tahun 1999 Nomor 59, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3838);
10. Peraturan Pemerintah No. 25 Tahun 2000 tentang Kewenangan Pemerintah dan Kewenangan Propinsi sebagai Daerah Otonom (Lembaran Negara Tahun 2000 Nomor 54, Tambahan Lembaran Negara Nomor 3952);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 20 Tahun 2001 tentang Pembinaan Dan Pengawasan Atas Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Tahun 2001 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Nomor 4090);
12. Keputusan Presiden Republik Indonesia Nomor 33 Tahun 1991 tentang Penggunaan Tanah Bagi Kawasan Industri;
13. Peraturan Daerah Kabupaten Daerah Tingkat II Hulu Sungai Selatan Nomor 11 Tahun 1990 tentang Penyidik Pegawai Negeri Sipil di Lingkungan Pemerintah Kabupaten Daerah Tingkat II Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Tahun 1991 Nomor 10, Seri D Nomor Seri 9);
14. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 11 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan (Lembaran Daerah Tahun 1999 Nomor 23);
15. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 20 Tahun 2000 tentang Kewenangan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Tahun 2000 Nomor 22, Tambahan Lembaran Daerah Nomor 16);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 1 Tahun 2004 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) Kabupaten Hulu Sungai Selatan (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 1 Seri E Nomor Seri 1);
17. Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 2 Tahun 2004 tentang Rencana Umum Tata Ruang Kota Kandangan Ibu Kota Kabupaten Hulu Sungai Selatan Tahun 2003-2013 (Lembaran Daerah Tahun 2004 Nomor 2 Seri E Nomor Seri 2).

Dengan Persetujuan Bersama

DEWAN PERWAKILAN RAKYAT DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

dan

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN TENTANG KETENTUAN MENDIRIKAN BANGUNAN DALAM DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Daerah ini yang dimaksudkan dengan:

1. Daerah adalah Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
3. Bupati adalah Bupati Hulu Sungai Selatan;
4. Dinas adalah Dinas Lingkungan Hidup, Tata Kota dan Perdesaan Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
5. Kepala Dinas adalah Kepala Dinas Lingkungan Hidup, Tata Kota dan Perdesaan Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
6. Mendirikan bangunan adalah pekerjaan membangun seluruhnya atau sebagian, melakukan perubahan dalam bentuk atau sebagian berupa gedung, rumah, gudang, jembatan, pagar, siring-siring/solong-solongan dan prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya sehingga pelaksanaan pekerjaan itu rampung;
7. Izin Mendirikan Bangunan selanjutnya disingkat atau disebut IMB adalah izin untuk mendirikan bangunan dalam Kabupaten Hulu Sungai Selatan;
8. Pemilik Tanah adalah orang pribadi atau badan pemegang/pemilik yang sah atas tanah;
9. Pemilik Bangunan adalah orang pribadi atau badan baik pemerintah atau swasta pemegang / pemilik yang sah atau yang diberi kuasa atas bangunan;
10. Badan adalah sekumpulan orang dan/ atau modal yang merupakan kesatuan baik yang melakukan usaha yang meliputi perseroan terbatas, perseroan komanditer, perseroan lainnya, Badan Usaha Milik Negara atau Daerah dengan nama dan dalam bentuk apapun, firma, kongsi, koperasi, dana pensiun, persekutuan, perkumpulan, yayasan, organisasi massa, organisasi politik, atau organisasi yang sejenis, lembaga, bentuk usaha tetap, dan bentuk badan lainnya;
11. Jalan adalah suatu prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas;
12. Bahu jalan adalah bagian jalan yang tidak diaspal yang terletak dikiri kanan jalan;
13. Bangunan adalah gedung, rumah, gudang, jembatan, pagar, siring-siring/solong-solongan dan prasarana perhubungan darat dalam bentuk apapun meliputi segala bagian jalan termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas;

14. Membangun adalah pekerjaan membangun baru, merombak, mengadakan perubahan dalam bentuk atau sebagian, jalanan umum atau bangunan-bangunan serta pelaksanaan pekerjaan itu sehingga rampung;
15. Sempadan adalah garis yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, yang merupakan batas antara bagian vertikal yang boleh dan yang tidak boleh didirikan bangunan;
16. Sempadan Bangunan adalah garis yang ditetapkan sebagai batas yang boleh didirikan bangunan;
17. Jarak Pembuang adalah garis yang terpendek antara dinding samping/belakang bangunan dengan garis batas yang tidak boleh dilampaui dalam membangun;
18. Garis Pantai adalah pantai yang tidak boleh dilampaui dalam membangun khususnya untuk bangunan disepanjang tepi/pantai sungai atau perairan lainnya;
19. Analisis Mengenai Dampak Lingkungan yang selanjutnya disingkat AMDAL adalah kajian pengaruh bangunan terhadap lingkungan;
20. Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan yang selanjutnya disingkat RTRW adalah merupakan suatu rencana penataan ruang wilayah yang dimaksudkan sebagai rencana pengarah dan pengendalian pembangunan fisik, baik yang dilakukan oleh Pemerintah maupun atas inisiatif atau swadaya masyarakat dalam rangka keterpaduan program-program sektoral dan Daerah serta dalam rangka mencapai tujuan dan sasaran rencana tata ruang dalam wilayah;
21. As Jalan adalah garis tengah badan jalan;
22. Persil adalah batas tanah/kapling;
23. Pargola adalah topi jendela yang menonjol.

BAB II

KETENTUAN BANGUNAN

Pasal 2

Bangunan dalam Daerah harus sesuai dengan peruntukan dan RTRW yang berlaku

Pasal 3

Bangunan dalam Daerah digolongkan sebagai berikut:

- a. Bangunan Sosial;
- b. Bangunan Rumah Tempat Tinggal;
- c. Bangunan Niaga;
- d. Bangunan Pendidikan;
- e. Bangunan Industri;
- f. Bangunan Perkantoran;
- g. Bangunan lain yang tidak termasuk bangunan tersebut diatas.

Pasal 4

Konstruksi bangunan di Daerah dapat diklasifikasikan sebagai berikut:

- a. Bangunan Permanen;
- b. Bangunan Tidak Permanen;
- c. Bangunan Semi Permanen;

Pasal 5

- (1) Obyek bangunan adalah setiap bangunan didirikan dalam Daerah.
- (2) Setiap bangunan wajib mendapat izin yang terdiri dari:
 - a. Izin mendirikan bangunan;
 - b. Izin merombak atau merubah bangunan;
 - c. Izin merobohkan bangunan;

Pasal 6

- (1) Subyek bangunan adalah orang pribadi atau badan yang akan mendirikan bangunan, menambah, merubah dan merobohkan bangunan wajib memperoleh izin terlebih dahulu dari Bupati;
- (2) Izin mendirikan, menambah atau merubah dan merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud ayat (1) harus sesuai dengan RTRW Kabupaten Hulu Sungai Selatan serta perundang-undangan yang berlaku.

BAB III

PERSYARATAN BANGUNAN

Pasal 7

Mendirikan bangunan dalam Daerah harus memenuhi syarat-syarat sebagai berikut:

- a. Berpedoman pada RTRW;
- b. Mempunyai teknik perencanaan dan konstruksi yang jelas;
- c. Kesesuaian penggunaan dan lingkungan yang baik;
- d. Sesuai dengan sempadan bangunan.

Pasal 8

- (1) Teknik perencanaan bangunan terdiri dari gambar situasi/tata letak bangunan, denah dan bentuk bangunan akan ditetapkan oleh Dinas terkait yang ditetapkan dengan Keputusan Bupati.
- (2) Konstruksi bangunan dalam Daerah harus dilengkapi sarana penyehatan seperti adanya saluran pembuangan kotoran, tempat pembuangan sampah/limbah. Setiap rumah harus dilengkapi dengan septic tank, tempat mudah dijangkau dengan konstruksi kedap air agar tidak terjadi rembesan peresapan yang mencemari sumber air.

- (3) Untuk Bangunan Industri yang ada kecenderungan pencemaran lingkungan harus memiliki kajian AMDAL.

Pasal 9

- (1) Bupati dapat menentukan suatu peruntukan bagi lingkungan tertentu dalam Daerah sesuai dengan RTRW
- (2) Mendirikan bangunan hanya diizinkan jika menghadap jalan umum, rencana jalan umum dilorong/gang yang menuju jalan umum.
- (3) Untuk bangunan yang terletak pada perbatasan di atas sungai/perairan umum lainnya atau diapit oleh jalan umum dengan sungai/perairan umum maka ditetapkan agar bagian belakang yang menghadap sungai/perairan umum mempunyai bentuk muka yang baik. Selanjutnya diwajibkan memelihara tepi sungai/perairan umum dengan menyiring, membentuk dan atau cara lain, dibebankan sebagai suatu syarat yang mengikat dalam izin membangun.

Pasal 10

Sempadan bangunan terhadap muka jalan dan aliran sungai ditentukan minimum sebagai berikut:

- a. Pada jalan negara diluar kota dengan jarak 25 meter dari as jalan;
- b. Pada jalan negara di dalam kota dan pada pusat-pusat perumahan dengan jarak 20 meter dari as jalan;
- c. Pada jalan Propinsi di luar kota dengan jarak 15 meter dari as jalan;
- d. Pada jalan Propinsi dalam kota dan pada pusat-pusat perumahan dengan jarak 10 meter dari as jalan;
- e. Pada jalan Kabupaten diluar kota dengan jarak 15 meter dari as jalan;
- f. Pada jalan Kabupaten didalam kota dan pusat-pusat perumahan dengan jarak 10 meter dari as jalan;
- g. Untuk mendirikan bangunan diatas aliran sungai atau aliran alam yang masih berfungsi harus berjarak minimal 2 meter dari tepi bahu jalan.

Pasal 11

- (1) Untuk mendirikan bangunan bertingkat, batas sempadan harus ditambah 2,5 (dua koma lima) meter dari setiap penambahan tingkat bangunan dari ketentuan-ketentuan yang ditetapkan dalam Pasal 9, kecuali ada ketentuan lain sebagai akibat pertumbuhan kota.
- (2) Untuk pembangunan dilingkungan pasar dan sekitarnya untuk orang pribadi:
 - a. Garis Sempadan disesuaikan agar mampu menampung parkir mobil pengunjung dan tidak menggunakan jalan raya sebagai tempat parkir, bangunan sisi luar minimum 3 (tiga) meter dari tepi perkerasan jalan raya;
 - b. Dilarang membangun pagar dan membangun atap pada pekarangan depan;
 - c. Dilarang membuat taman;
 - d. Kalau meninggikan halaman/teras tidak lebih 10 cm dari ketinggian badan jalan;

- e. Setiap kegiatan usaha yang melayani masyarakat harus mengacu pada ayat (1) Pasal ini.
- (3) Untuk pembangunan kios:
- a. jarak minimal 3 (tiga) meter dari tepi bahu jalan;
 - b. bangunan dapat mudah dipindah/tidak berpondasi tetap atau memakai bantalan;
 - c. pemohon membuat pernyataan bahwa bila diperlukan Pemerintah bersedia membongkar dengan biaya sendiri dan tanpa adanya tuntutan ganti rugi.
- (4) Untuk pembangunan Toko, Ruko atau tempat usaha diluar lingkungan pasar:
- a. diharuskan memiliki halaman parkir, jarak bangunan minimum 5 (lima) meter dari bahu jalan.
 - b. Pagar halaman harus tidak mengganggu jarak pandang, ketinggian pagar tertutup tidak lebih dari 1,2 (satu koma dua) meter dari muka jalan raya dan bila terpasang lebih dari tersebut diatas diharuskan dengan pagar kawat dan sejenisnya yang dipasang sedemikian sekeliling halaman baik disamping maupun disisi depan bangunan, yang membuat keindahan kota.
 - c. Pagar bagian depan atau sejajar jalan dibuat mundur kearah bangunan sejauh 1 (satu) meter dari sisi luar riol.
 - d. Tanaman dan hal-hal yang dapat mengganggu lainnya dihalaman terutama di daerah tikungan dan persimpangan, bila mengganggu jarak pandang dapat dibersihkan oleh Pemerintah Daerah tanpa ganti rugi dan hanya pemberitahuan lisan pada pemilik.

Pasal 12

Jarak pembuang ditetapkan sebagai berikut:

- a. Batas kiri dan kanan masing-masing bangunan minimal 2,5 meter dari batas tanah/persil;
- b. Batas belakang bangunan minimal 2,5 meter dari batas tanah/persil;
- c. Untuk bangunan-bangunan bertingkat, setiap bangunan 1 tingkat, batas kiri kanan dan belakang bangunan ditambah minimal masing-masing 2,5 meter dari ketentuan huruf a dan b pasal ini;
- d. Ketentuan huruf c tidak berlaku bila bangunan didirikan didalam pagar tembok permanen asal mendapat ijin dari lingkungan sekitar terlebih dahulu;
- e. Bangunan yang akan dibangun dimuka dari bangunan yang sudah ada lebih dahulu agar memperhatikan:
 - Jalan keluar bagi penghuni belakang rumahnya dengan menyediakan tanah pengganti minimal 2 meter sebagai lorong/pengganti gang lama;
 - Pembangunan pembuangan limbah baik air buangan atau asap tidak mengganggu halaman tetangga dibelakangnya.

Pasal 13

- (1) Di antara sempadan muka bangunan dan batas pagar dapat didirikan kebun terbuka, pergola dan bangunan semacam itu merupakan taman, asal dapat menambah keindahan pandangan umum dari halaman depan.

- (2) Untuk mendirikan bangunan, tembok, pagar dan pemisah pekarangan lainnya pada persimpangan sudut pertemuan lebih dari satu jalan, atau pada tikungan dengan sudut lebih besar dari 30 derajat, bangunan didirikan dengan tetap mematok dua sisi jalan sebagai garis sempadan yang berlaku. Pemagaran tidak mengganggu jarak pandang. Pagar tertutup tidak lebih 75 (tujuh puluh lima) sentimeter dari muka jalan dan selebihnya dapat dilakukan pagar tembus pandang dengan tidak mengabaikan keindahan kota, panjang pagar tergantung dari sudut tikungan dimaksud.
- (3) Bagi pembangunan pagar permanen pada jalan lurus harus mengacu pada Pasal 10 ayat (4) huruf c.
- (4) Setiap pembuatan pagar di daerah permukiman yang bersifat akan menutup gang lama yang sudah ada, agar disetujui oleh lingkungan tetangga sekitar atau tetangga yang memanfaatkan gang tersebut serta diketahui dan disetujui oleh Kecamatan.
- (5) Dalam pembuatan gorong-gorong, hendaklah tidak mengganggu arus air dan fungsi riol yang ada, bahan gorong-gorong agar bentuk plat beton dan bila dibangun lebih besar dari 3 (tiga) meter maka harus yang mudah diangkat atau diberi antara yang dibuat dari baja sehingga dapat diangkat bila terjadi penyumbatan saluran.
- (6) Gorong-gorong yang tidak memenuhi dan mengganggu fungsi riol dapat dibongkar paksa tanpa adanya ganti rugi dan tanpa minta izin kepada pemilik oleh Pemerintah Daerah.

Pasal 14

Sepanjang belum ada sempadan belakang bangunan yang ditetapkan, harus diadakan suatu garis belakang bangunan terhadap batas belakang persil yang jaraknya bagi bangunan-bangunan tersebut sekurang-kurangnya 2 (dua) meter dari bangunan induk dengan persil tanah.

Pasal 15

- (1) Bangunan yang didirikan harus memiliki batas persil dan jarak suatu bangunan dengan batas samping persil harus memiliki jarak sekurang-kurangnya 1,5 (satu koma lima) meter dari batas persil dengan ketentuan air cucuran tidak jatuh diatas tembok batas persil.
- (2) Jarak dari dinding bangunan yang dibuat dari bahan-bahan yang mudah terbakar harus sekurang-kurangnya 1,5 (satu koma lima) meter dari batas samping persil atau 3 (tiga) meter dari bangunan lainnya.
- (3) Bupati dapat menentukan jarak-jarak sampai kepada batas-batas persil dan jangkauan satu sama lain yang diajukan oleh pemohon sesuai ketentuan yang berlaku.

BAB IV
TATA CARA MEMPEROLEH IZIN
MENDIRIKAN BANGUNAN, MENAMBAH ATAU MERUBAH
DAN MEROBOHKAN BANGUNAN

Bagian Pertama
Kewajiban Memiliki Izin

Pasal 16

- (1) Untuk mendirikan, menambah atau merubah dan meroboh bangunan diatas tanah maupun diatas sungai/perairan umum harus terlebih dahulu mendapatkan izin Bupati.
- (2) Izin sebagaimana dimaksud ayat (1) diberikan dalam bentuk Keputusan Bupati.
- (3) Pemegang izin berhak memiliki naskah asli Keputusan Bupati sebagaimana dimaksud dalam ayat (2) sebagai dokumen yang sah.
- (4) IMB bukan merupakan bukti hak atas tanah.

Bagian Kedua
Retribusi

Pasal 17

- (1) Setiap orang pribadi atau badan yang mendapat izin mendirikan, merubah atau merobohkan bangunan dikenakan Retribusi.
- (2) Wilayah pungutan Retribusi adalah dalam Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.
- (3) Besarnya Retribusi IMB sebagaimana diatur dalam Pasal 12 Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 11 Tahun 1999.

Bagian Ketiga
Tanda Pengenal Izin

Pasal 18

- (1) Setiap pemegang izin mendirikan, menambah/merubah dan meroboh bangunan diwajibkan memasang tanda pengenal izin dilokasi yang akan didirikan bangunan.
- (2) Bentuk, ukuran tanda pengenal izin sebagaimana dimaksud ayat (1) akan ditetapkan Pemerintah Daerah dengan Peraturan Bupati.

Bagian Keempat
Izin Mendirikan Bangunan

Paragraf 1
Cara Pengajuan Permohonan IMB

Pasal 19

- (1) Setiap orang pribadi dan atau Badan atau kuasanya yang ingin mendirikan bangunan dalam Daerah wajib mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati.
- (2) Prosedur dan tata cara pengajuan permohonan izin akan diatur lebih lanjut dalam Peraturan Bupati.

Paragraf 2
Pemeriksaan Pendahuluan

Pasal 20

- (1) Dari rekomendasi Camat dilanjutkan ke Dinas untuk memeriksa apakah permohonan yang diajukan telah memenuhi syarat-syarat administrasi, teknis dan lingkungan menurut ketentuan yang berlaku serta apakah kenyataan keadaan tanah sesuai dengan keterangan yang tercantum dalam formulir permohonan ;
- (2) Apabila diperlukan, Dinas/Petugas yang berwenang berhak memanggil secara tertulis pemohon IMB untuk menyempurnakan/melengkapi permohonan yang diajukannya.

Paragraf 3
Keputusan Izin Mendirikan Bangunan

Pasal 21

- (1) Keputusan terhadap permohonan IMB akan dikeluarkan oleh Kepala Dinas selambat-lambatnya 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal diterimanya permohonan tersebut.
- (2) Keputusan terhadap permohonan izin tersebut disampaikan kepada pemohon secara tertulis melalui Lurah/Kepala Desa setempat atau diambil langsung oleh pemohon.

Pasal 22

- (1) Permohonan izin yang dikabulkan, penyerahan izin dimaksud dapat dilaksanakan apabila pemohon telah membayar seluruh biaya yang telah ditetapkan sesuai Peraturan Daerah yang berlaku
- (2) Permohonan izin yang dikabulkan sebagaimana di maksud ayat (1) meliputi seluruh bagian bangunan yang direncanakan secara struktural merupakan bagian yang tak terpisahkan.

Pasal 23

Permohonan IMB ditolak apabila pekerjaan mendirikan bangunan yang direncanakan bertentangan dengan:

- a. Kepentingan umum;
- b. Ketertiban umum, keselamatan umum;
- c. Kelestarian, keserasian dan keseimbangan lingkungan;
- d. Kebersihan dan kepatutan lingkungan;
- e. Hak dari pihak lain;
- f. Bertentangan dengan rencana pengembangan kota;
- g. Tidak disetujui masyarakat sekitarnya;

Pasal 24

Keputusan permohonan IMB dapat ditunda berdasarkan alasan:

- a. Pemerintah Daerah masih memerlukan waktu tambahan untuk penilaian persyaratan konstruksi atau nilai kelengkapan bangunan serta pertimbangan nilai lingkungan yang direncanakan dalam permohonan tersebut;
- b. Pemerintah Daerah sedang merencanakan master plan kota;
- c. Pemberian kesempatan tambahan bagi pemohon untuk melengkapi permohonan IMB yang diajukan.

Pasal 25

Penundaan keputusan permohonan IMB berdasarkan alasan tersebut pada Pasal 24 hanya dilakukan sekali dan hanya untuk jangka waktu tidak lebih dari 60 hari terhitung mulai diterimanya permohonan IMB oleh Dinas yang berwenang.

Paragraf 4

Pembayaran Retribusi IMB

Pasal 26

- (1) Sebelum IMB disahkan, pemohon diwajibkan terlebih dahulu membayar retribusi ke Kas Daerah sesuai jumlah sebagaimana tercantum dalam Peraturan Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan Nomor 11 Tahun 1999 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan.
- (2) Retribusi yang telah dibayar ke Kas Daerah tidak dapat diambil kembali, meskipun IMB yang bersangkutan dicabut atau atas permintaan pemilik IMB ataupun karena alasan lain.

Pasal 27

Bupati dapat menetapkan pembebasan pembayaran retribusi IMB berdasar pertimbangan sosial terhadap:

- a. Bangunan yang rusak akibat bencana alam;
- b. Bangunan sosial dan ibadah yang tidak bersifat komersial;

Paragraf 5
Pelaksanaan IMB

Pasal 28

Pekerjaan mendirikan bangunan dapat dilaksanakan setelah mendapat IMB yang bersangkutan dan harus sesuai dengan Izin yang telah diberikan oleh Kepala Dinas.

Pasal 29

- (1) Dalam pelaksanaan IMB, diwajibkan menutup lokasi bangunan.
- (2) Pekerjaan mendirikan bangunan berdasarkan IMB dilaksanakan dengan ketentuan:
 - a. Persyaratan administrasi;
 - b. Persyaratan persiapan lapangan;
 - c. Persyaratan bahan;
 - d. Persyaratan pelaksanaan pekerjaan.

Pasal 30

Pemilik IMB wajib membantu terselenggaranya pemeriksaan pekerjaan mendirikan bangunan dengan memberikan keterangan dan petunjuk segala sesuatu yang diminta oleh petugas pemeriksa.

Paragraf 7

Jangka Waktu Berlakunya IMB

Pasal 31

- (1) IMB hanya berlaku bagi orang pribadi atau badan hukum yang namanya tercantum dalam IMB.
- (2) Apabila pemohon meninggal dunia sebelum Izin diterbitkan, maka permohonan menjadi batal demi hukum kecuali apabila dapat membuktikan secara hukum sebagai penggantinya atau ahlinya warisnya.
- (3) IMB batal apabila dalam waktu 6 (enam) bulan setelah tanggal penetapannya belum dimulai pembangunannya.
- (4) Bupati dapat memberikan izin perpanjangan dalam jangka waktu 5 (lima) hari sebelum jatuh tempo dengan membayar retribusi 10% dari retribusi dengan perpanjangan selama 3 (tiga) bulan hanya berlaku 2 (dua) kali perpanjangan.

Pasal 32

- (1) Bupati dapat mencabut surat IMB apabila:
 - a. Keterangan pemohon ternyata tidak benar;
 - b. Pelaksanaan pembangunan menyimpang dari keterangan dan persyaratan;
 - c. Melewati batas waktu yang ditetapkan.

- (2) Bupati dapat membekukan IMB yang telah diterbitkan apabila dikemudian hari ternyata terdapat sengketa/pengaduan dari pihak ketiga.
- (3) Keputusan pencabutan/pembekuan IMB diberitahukan secara tertulis kepada pemegang IMB dengan disertai alasannya.

Pasal 33

- (1) Apabila pemilik IMB yang karena sesuatu hal yang tidak lagi menjadi pemilik, atas suatu bangunan yang dipindah tangankan/dialihkan kepada pihak lain maka izin dimaksud harus dibalik nama.
- (2) Tata cara balik nama IMB akan ditetapkan oleh Kepala Dinas.

Pasal 34

Bangunan yang tidak memenuhi persyaratan IMB yang berlaku, tetap diwajibkan membayar retribusi sesuai ketentuan dan pemohon membuat perjanjian bersedia membongkar sendiri tanpa ganti rugi bila sewaktu-waktu Pemerintah Daerah memerlukan.

Pasal 35

IMB tidak diperlukan sepanjang tidak merubah konstruksi untuk salah satu pekerjaan tersebut dibawah ini:

- a. Memplester bangunan;
- b. Memperbaiki ubin bangunan;
- c. Memperbaiki retak bangunan;
- d. Memperbaiki daun jendela dan daun pintu;
- e. Memperbaiki lobang cahaya/udara tidak melebihi 1 (satu) meter persegi;
- f. Memperbaiki tutup atap tanda merubah konstruksi;
- g. Membuat pemisah halaman tanpa konstruksi;
- h. Memperbaiki langit-langit tanpa merubah jaringan lain;
- i. Mengapur dan mengecat bangunan;
- j. Mendirikan bedeng (dinding sekat).

Bagian Kelima

Izin Menambah dan Merubah Bangunan

Pasal 36

- (1) Untuk menambah dan merubah suatu bangunan, setiap orang pribadi atau badan atau yang diberi kuasa, terlebih dahulu mengajukan permohonan tertulis kepada Bupati.
- (2) Prosedur dan tata cara pengajuan permohonan diatur dengan Peraturan Bupati.

BAB VI
MEMBONGKAR ATAU MEROBOH BANGUNAN
TANPA IMB DAN YANG TIDAK LAYAK PAKAI / HUNI

Pasal 37

Bupati berwenang membongkar atau meroboh suatu bangunan yang tanpa IMB dan tidak layak pakai/huni.

Pasal 38

Sebelum pelaksanaan pembongkaran atau merobohkan bangunan sebagaimana dimaksud Pasal 37, Bupati terlebih dahulu menyampaikan surat perintah untuk mengosongkan dan atau membongkar kepada pemilik atau penghuni bangunan.

Pasal 39

Surat pemberitahuan atau surat perintah sebagaimana dimaksud Pasal 38, disampaikan kepada pemilik atau penghuni bangunan selambat-lambatnya 7 (tujuh) hari sejak tanggal dalam surat perintah dimaksud.

Pasal 40

Selambat-lambatnya 14 (empat belas) hari setelah tanggal diterimanya pemberitahuan atau surat perintah sebagaimana dimaksud Pasal 38, pemilik atau penghuni bangunan tidak melaksanakan pengosongan atau membongkar atau merobohkan bangunan maka Dinas atau tim yang dibentuk oleh Bupati akan melaksanakan secara paksa pembongkaran bangunan dimaksud dengan biaya dibebankan kepada pemilik atau penghuni.

Pasal 41

Bilamana pemilik bangunan yang akan dibongkar atau dirobohkan alamatnya tidak diketahui atau tidak dikenal secara jelas, maka surat pemberitahuan atau surat perintah disampaikan oleh Bupati kepada Lurah/Kepala Desa dimana bangunan itu berada untuk diumumkan atau diketahui masyarakat luas.

Pasal 42

Apabila bangunan yang akan dibongkar atau dirobohkan tidak dikenal siapa pemiliknya, maka Bupati dapat meminta penetapan Pengadilan Negeri setempat untuk menyatakan bahwa bangunan tersebut tidak bertuan.

BAB VII

PENCABUTAN IMB

Pasal 43

IMB dapat dicabut apabila:

- a. 90 (sembilan puluh) hari setelah diterbitkan IMB belum mulai pekerjaan mendirikan, menambah atau merubah bangunan;
- b. Setelah pekerjaan dimulai kemudian dihentikan berturut-turut selama 6 (enam) bulan tidak diteruskan;
- c. Persyaratan yang menjadikan dasar diberikannya izin terbukti tidak benar;
- d. Pelaksanaan pekerjaan mendirikan bangunan menyimpang dari rencana yang ditetapkan dalam izin;
- e. Pekerjaan rencana yang ditetapkan atau merubah bangunan belum selesai dalam jangka waktu yang ditetapkan.
- f. Terdapat kekeliruan dalam pemberian ijin atau terjadi permasalahan baru yang menyebabkan masyarakat disekitarnya terganggu karenanya.
- g. Terjadi kebijakan baru dalam tata ruang pembangunan daerah.

Pasal 44

Pencabutan izin ditetapkan oleh Bupati secara tertulis dan disampaikan kepada pemilik izin dengan disertai alasan-alasan pencabutan.

- (1) Pemilik izin dalam waktu 14 hari terhitung sejak diterimanya pencabutan izin, berhak untuk mengajukan keberatan dan surat peninjauan kembali kepada Bupati.

Pasal 45

- (1) Bupati berwenang menghentikan segala pekerjaan mendirikan, menambah atau mengurangi ukuran bangunan yang bertentangan dengan Peraturan Daerah ini.
- (2) Perintah menghentikan tersebut pada ayat (1) bersifat sementara
- (3) Selambat-lambatnya 14 hari setelah dikeluarkannya perintah penghentian dimaksud pada ayat (1), ditetapkan pengukuhan atau pencabutan perintah penghentian;
- (4) Apabila Bupati tidak menetapkan pengukuhan, setelah lebih 14 (empat belas) hari maka perintah menghentikan tersebut dianggap dicabut.

BAB VIII

KETENTUAN PIDANA

Pasal 46

- (1) Setiap orang yang melanggar ketentuan Pasal 6 ayat (1), Pasal 18 ayat (1), Pasal 19 ayat (1), Pasal 26 ayat (1), Pasal 29 ayat (1), dan Pasal 30 Peraturan Daerah dipidana dengan pidana kurungan paling lama 3 (tiga) bulan atau denda paling banyak Rp. 50.000.000,- (lima puluh juta rupiah).

- (2) Tindak pidana sebagaimana dimaksud pada ayat (1) adalah pelanggaran.

BAB X

PENYIDIKAN

Pasal 47

- (1) Selain Pejabat Umum yang bertugas menyidik tindak pidana, penyidikan terhadap pelanggaran atas ketentuan-ketentuan dalam Peraturan Daerah ini dapat juga dilakukan oleh Penyidik Pegawai Negeri Sipil di lingkungan Pemerintah Daerah, yang pengangkatannya ditetapkan sesuai dengan peraturan perundang-undangan yang berlaku yang diberi wewenang khusus untuk melakukan penyidikan tindak pidana dibidang Retribusi Daerah.
- (2) Wewenang Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini adalah:
- a. Menerima laporan atau pengaduan dari seseorang mengenai adanya tindak pidana atas pelanggaran Peraturan Daerah;
 - b. Melakukan tindakan pertama dan pemeriksaan di tempat kejadian;
 - c. Menyuruh berhenti seseorang dan memeriksa tanda pengenal diri tersangka;
 - d. Melakukan penyitaan benda atau surat;
 - e. Mengambil sidik jari dan memotret seseorang;
 - f. Memanggil orang untuk didengar dan diperiksa sebagai tersangka atau saksi;
 - g. Mendatangkan orang ahli yang diperlukan dalam hubungannya dengan pemeriksaan perkara;
 - h. Mengadakan penghentian penyidikan setelah mendapat petunjuk dari penyidik bahwa tidak terdapat cukup bukti atau peristiwa tersebut bukan merupakan tindak pidana dan selanjutnya melalui penyidik memberitahukan hal tersebut kepada penuntut umum, tersangka atau keluarganya;
 - i. Mengadakan tindakan lain menurut hukum yang dapat dipertanggung-jawabkan.
- (3) Penyidik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Pasal ini memberitahukan dimulainya penyidikan dan menyampaikan hasil penyidikannya kepada Penuntut Umum sesuai dengan ketentuan yang diatur dalam Undang-Undang Nomor 8 Tahun 1981 tentang Hukum Acara Pidana.

BAB IX

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 48

- (1) IMB yang telah diterbitkan sebelum ditetapkannya Peraturan Daerah ini dinyatakan tetap berlaku sesuai bangunan yang ada dalam IMB tersebut.
- (2) Permohonan izin yang diajukan dan diterima sebelum tanggal berlakunya Peraturan Daerah ini dan masih dalam proses penyelesaian, dilaksanakan berdasarkan ketentuan yang berlaku.

BAB X
KETENTUAN PENUTUP

Pasal 49

Hal-hal yang belum diatur dalam Peraturan Daerah ini sepanjang mengenai pelaksanaannya lebih lanjut akan diatur dan ditetapkan dengan Peraturan Bupati.

Pasal 50

Peraturan Daerah ini berlaku pada tanggal ditetapkan.

Agar setiap orang dapat mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Daerah dengan penempatannya dalam Lembaran Daerah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Ditetapkan di Kandangan
pada tanggal 22 Maret 2005

BUPATI HULU SUNGAI SELATAN,
Cap

Ttd,
MUHAMMAD SAFI'I

Diundangkan di Kandangan
pada tanggal 28 Maret 2005

SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN,

ABDULLAH ARAS

LEMBARAN DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
TAHUN 2005 NOMOR 11 SERI D NOMOR SERI 3

P E N J E L A S A N
ATAS
PERATURAN DAERAH
KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN
NOMOR 7 TAHUN 2005
TENTANG
KETENTUAN MENDIRIKAN BANGUNAN
DALAM DAERAH KABUPATEN HULU SUNGAI SELATAN

I. U M U M

1. Dasar Pemikiran

Dalam rangka mewujudkan pembangunan Daerah yang sesuai dengan tuntutan dan perkembangan dengan berpedoman kepada Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan, maka perlu dilakukan penataan yang terarah dalam mendirikan setiap bangunan dalam wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan.

Berdasarkan hal tersebut, maka diperlukan adanya kepastian hukum yang mengatur kegiatan pendirian bangunan dalam wilayah Kabupaten Hulu Sungai Selatan sehingga diharapkan pembangunan dapat berjalan baik sesuai kaidah-kaidah hukum yang berlaku dan kebijakan-kebijakan Daerah yang ditetapkan tetap mengacu pada ketentuan Peraturan Daerah ini.

2. Syarat Bangunan Daerah

Pada dasar bangunan tersebut dapat di golongan sebagai bangunan sosial, rumah tempat tinggal, niaga, pendidikan, industri, perkantoran dan lain-lain, yang didirikan dalam daerah ini harus memenuhi persyaratan yang meliputi:

- a. berpedoman pada RTRW
- b. tehnik dan perencanaan konstruksi yang jelas
- c. sesuai peruntukan lingkungan
- d. memenuhi sempadan bangunan yang telah ditetapkan.

Persyaratan di atas merupakan ketentuan yang harus di penuhi dalam pemberian mendirikan bangunan nantinya.

3. Pelaksanaan Pendirian Bangunan

Pekerjaan mendirikan bangunan baru dapat di laksanakan setelah yang bersangkutan memperoleh IMB sesuai ketentuan yang berlaku. Apabila tidak memenuhi ketentuan ini, Pemerintah Daerah berhak membongkar bangunan yang di dirikan tanpa izin sehingga tertib bangunan dapat berjalan dengan baik.

Selanjutnya dalam rangka pembinaan dan pengawasan, maka setiap pelaksanaan pendirian bangunan pekerjaan harus melalui ketentuan persyaratan administrasi, persiapan lapangan, bahan dan pelaksanaan pekerjaan.

Dengan adanya ketentuan yang ditetapkan dalam Peraturan Daerah ini, tentu selain tercapai tertib bangunan dalam Daerah juga telah memberikan kontribusi yang baik berupa retribusi yang dikenakan kepada setiap orang

II. PASAL DEMI PASAL

Pasal 1

Cukup Jelas

Pasal 2

Cukup Jelas

Pasal 3

Huruf a

Bangunan Sosial adalah bangunan yang dipergunakan untuk kepentingan masyarakat seperti bangunan peribadatan, gedung-gedung/balai pertemuan, gedung olah raga dan kesehatan

Huruf b

Bangunan Rumah Tempat Tinggal adalah bangunan yang digunakan bagi penghuni termasuk rumah gandeng tetapi bukan flat

Huruf c

Bangunan Niaga adalah bangunan atau bagian dari bangunan yang mendapat izin dan terdaftar untuk niaga seperti warung, restoran, bar, pasar, ruang penjualan, bengkel sepeda motor/mobil, bengkel pelayaran dan penginapan.

Huruf d

Bangunan Pendidikan adalah bangunan yang digunakan untuk kegiatan pendidikan atau sejenisnya, sekolah-sekolah, gedung-gedung, lembaga pendidikan, bengkel latihan/praktek, laboratorium dsb.

Huruf e

Bangunan Industri adalah bangunan pabrik atau bagian dari bangunan dimana barang-barang atau bahan-bahan yang dibuat, diselesaikan, disimpan, dijual belikan tetapi bukan bangunan toko atau gudang yang diharuskan mendapat izin sebagian industri.

Huruf f

Bangunan Perkantoran adalah bangunan yang digunakan bagi maksud-maksud urusan administrasi kantor, rumah sakit, gedung lembaga pemasyarakatan, studio pemancar dan gedung pasar bursa, administrasi perdagangan tetapi bukan toko, gudang dan pabrik.

Huruf g

Cukup Jelas

Pasal 4

Cukup Jelas

Pasal 5

- Ayat (1)
 - Cukup Jelas
- Ayat (2)
 - Cukup Jelas

Pasal 6

- Ayat (1)
 - Cukup Jelas
- Ayat (2)
 - Cukup Jelas

Pasal 7

- Cukup Jelas

Pasal 8

- Ayat (1)
 - Cukup Jelas
- Ayat (2)
 - Cukup Jelas
- Ayat (3)
 - Cukup Jelas

Pasal 9

- Ayat (1)
 - Cukup Jelas
- Ayat (2)
 - Cukup Jelas
- Ayat (3)
 - Cukup Jelas

Pasal 10

- Yang dimaksud Jalan Negara dalam Peraturan ini disamakan dengan Jalan Arteri Primer
- Yang dimaksud Jalan Propinsi dalam Peraturan ini disamakan dengan Jalan Kolektor Sekunder
- Yang dimaksud Jalan Kabupaten dalam Peraturan ini disamakan dengan Jalan Lokal Sekunder

Pasal 11

- Ayat (1)
 - Cukup Jelas
- Ayat (2)
 - Cukup Jelas
- Ayat (3)
 - Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 12

Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas
Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 13

Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas
Ayat (3)
Cukup Jelas
Ayat (4)
Cukup Jelas
Ayat (5)
Cukup Jelas
Ayat (6)
Cukup Jelas

Pasal 14

Cukup Jelas

Pasal 15

Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas
Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 16

Ayat (1)
Cukup Jelas
Ayat (2)
Cukup Jelas
Ayat (3)
Cukup Jelas

Ayat (4)
Cukup Jelas

Pasal 17

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 18

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 19

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 20

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 21

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 22

Ayat (1)
Cukup Jelas

Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 23

Cukup Jelas

Pasal 24

Cukup Jelas

Pasal 25

Cukup Jelas

Pasal 26

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 27

Cukup Jelas

Pasal 28

Cukup Jelas

Pasal 29

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 30

Cukup Jelas

Pasal 31

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 32

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Pasal 33

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 34

Cukup Jelas

Pasal 35

Cukup Jelas

Pasal 36

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 37

Cukup Jelas

Pasal 38

Cukup Jelas

Pasal 39

Cukup Jelas

Pasal 40

Cukup Jelas

Pasal 41

Cukup Jelas

Pasal 42

Cukup Jelas

Pasal 43

Cukup Jelas

Pasal 44

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Pasal 45

Ayat (1)

Cukup Jelas

Ayat (2)

Cukup Jelas

Ayat (3)

Cukup Jelas

Ayat (4)

Cukup Jelas

Pasal 46

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 47

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas
- Ayat (3)
Cukup Jelas

Pasal 48

- Ayat (1)
Cukup Jelas
- Ayat (2)
Cukup Jelas

Pasal 49

- Cukup Jelas

Pasal 50

- Cukup Jelas