



**SALINAN**

**BUPATI PULANG PISAU  
PROVINSI KALIMANTAN TENGAH  
PERATURAN BUPATI PULANG PISAU  
NOMOR 20 TAHUN 2016  
TENTANG  
GARIS SEMPADAN BANGUNAN  
DI WILAYAH KABUPATEN PULANG PISAU  
DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**BUPATI PULANG PISAU,**

- Menimbang :
- a. bahwa untuk penertiban penataan bangunan yang memenuhi aspek keamanan, kenyamanan dan keserasian dengan lingkungan di wilayah Kabupaten Pulang Pisau harus dilakukan penataan;
  - b. bahwa penataan bangunan sebagaimana dimaksud huruf a merupakan kebutuhan penting sebagai jawaban dinamisasi perkembangan penduduk dan pembangunan, sehingga perlu Pemerintah daerah perlu mengatur dalam sebuah regulasi guna memberikan kepastian hukum bagi masyarakat dan aparatur daerah;
  - c. bahwa untuk melaksanakan Pasal 13 Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung, maka Bangunan harus memiliki jarak bebas bangunan yang di dalamnya meliputi Garis sepadan;

- d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu membentuk Peraturan Bupati tentang Garis Sempadan Bangunan di Wilayah Kabupaten Pulang Pisau.

- Mengingat :
1. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok Agraria (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1960 Nomor 156, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 1820);
  2. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Katingan, Kabupaten Seruyan, Kabupaten Sukamara, Kabupaten Lamandau, Kabupaten Gunung Mas, Kabupaten Pulang Pisau, Kabupaten Murung Raya dan Kabupaten Barito Timur di Provinsi Kalimantan Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 18, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4180);
  3. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 134, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4247);
  4. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
  5. Undang-Undang Republik Indonesia 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 Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 7, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5188);

7. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-Undangan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2011 Nomor 82, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5234);
8. Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah beberapa kali terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 tentang Perubahan Kedua Atas Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);
9. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Petunjuk Pelaksanaan Undang-Undang Republik Indonesia Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
10. Peraturan Pemerintah Nomor 79 Tahun 2005 tentang Pedoman Pembinaan dan Pengawasan Penyelenggaraan Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 165, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4593);
11. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
12. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 1997 Nomor 96, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 3293);
13. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2010 Nomor 21, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5103);

14. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor : 03/PRT/M/2012 tentang Pedoman Penetapan Fungsi Jalan dan Status Jalan;
15. Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 3 Tahun 2011 tentang Retribusi Izin Mendirikan Bangunan Sarang Burung Walet (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2011 Nomor 03);
16. Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2011 Nomor 11), sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 4 Tahun 2015 tentang Perubahan Atas Peraturan Daerah Kabupaten Pulang Pisau Nomor 11 Tahun 2011 tentang Retribusi Perizinan Tertentu (Lembaran Daerah Kabupaten Pulang Pisau Tahun 2015 Nomor 04).

**MEMUTUSKAN :**

Menetapkan : **PERATURAN BUPATI TENTANG GARIS SEMPADAN BANGUNAN DI WILAYAH KABUPATEN PULANG PISAU.**

**BAB I  
KETENTUAN UMUM**

**Pasal 1**

Dalam Peraturan ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Kabupaten Pulang Pisau.
2. Pemerintah Daerah adalah Pemerintah Kabupaten Pulang Pisau.
3. Bupati adalah Bupati Pulang Pisau.
4. Sekretaris Daerah adalah Sekretaris Daerah Kabupaten Pulang Pisau.
5. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah sempadan yang membatasi jarak terdekat bangunan terhadap tepi jalan, dihitung dari batas terluar saluran air kotor (riol) sampai batas terluar muka bangunan, berfungsi sebagai pembatas ruang, atau jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa bangunan terhadap lahan yang dikuasai.

6. 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.
7. Bangunan Khusus adalah bangunan-bangunan yang dalam perencanaan dan pelaksanaannya memerlukan penyelesaian khusus.
8. Jalan adalah Prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan bagi lalu lintas yang berada di permukaan tanah dan/ atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
9. As Jalan adalah suatu garis yang diambil di tengah-tengah lebar perkerasan jalan dan atau rencana jalan;
10. Jalan Arteri adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan utama dengan ciri perjalanan jarak jauh, kecepatan rata-rata tinggi dan jumlah jalan masuk dibatasi secara berdaya guna.
11. Jalan Arteri Primer (**JAP**) adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna antar Pusat Kegiatan Nasional (PKN) atau antara Pusat Kegiatan Nasional dengan Pusat Kegiatan Wilayah (PKW) dan didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 60 (enam puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 11 (sebelas) meter.
12. Jalan Arteri Sekunder (**JAS**) adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, antar kawasan sekunder kesatu, atau kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
13. Jalan Kolektor (**JK**) adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.

14. Jalan Kolektor Primer (**JKP**) adalah jalan yang menghubungkan antar Pusat Kegiatan Wilayah dan antara Pusat Kegiatan Wilayah dengan Pusat Kegiatan.
15. Jalan Kolektor Sekunder (**JKS**) adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.
16. Jalan Lokal (**JL**) adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
17. Jalan Lokal Primer (**JLP**) adalah jalan yang menghubungkan secara berdaya guna pusat kegiatan nasional dengan pusat kegiatan lingkungan, pusat kegiatan wilayah dengan pusat kegiatan lingkungan, antarpusat kegiatan lokal, atau pusat kegiatan lokal dengan pusat kegiatan lingkungan, serta antarpusat kegiatan.
18. Jalan Lokal Sekunder (**JLS**) adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan.
19. Jalan Lingkungan (**JLing**) adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.
20. Jalan Lingkungan Primer (**Jling-P**) adalah jalan yang menghubungkan antar pusat kegiatan di dalam kawasan perdesaan dan jalan di dalam lingkungan kawasan perdesaan.
21. Jalan Lingkungan Sekunder (**Jling-S**) adalah jalan yang menghubungkan antar pusat kegiatan di dalam kawasan perkotaan dan jalan di dalam lingkungan kawasan perkotaan;
22. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW Kabupaten adalah hasil perencanaan tata ruang wilayah kabupaten yang telah ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
23. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten ke dalam rencana pemanfaatan kawasan.

24. Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan yang selanjutnya disingkat RTBL adalah panduan rancang bangun suatu kawasan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang yang memuat rencana program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan.

## **BAB II MAKSUD DAN TUJUAN**

### **Pasal 2**

- (1) Maksud pengaturan GSB adalah sebagai pedoman perencanaan, pelaksanaan, pengendalian dan pembangunan yang berdasarkan lingkungan.
- (2) Tujuan pengaturan GSB adalah untuk ketertiban bangunan dan lingkungan sesuai fungsi kawasan.

## **BAB III PENETAPAN DAN PERSYARATAN JARAK BEBAS BANGUNAN**

### **Pasal 3**

- (1) Setiap orang atau badan yang akan melaksanakan pembangunan wajib mentaati ketentuan jarak bebas bangunan ini.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan ditetapkan dalam bentuk :
  - a. GSB dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi saluran, tepi situ/danau/mata air, dan/atau jaringan tegangan tinggi;
  - b. jarak antara bangunan dengan batas-batas persil, jarak antar bangunan, dan jarak antara as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan, yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.

- (3) Persyaratan jarak bebas bangunan gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya.

#### **BAB IV**

### **GARIS SEMPADAN BANGUNAN**

#### **Bagian Pertama**

#### **Garis Sempadan Bangunan Dari As Jalan**

##### **Pasal 4**

Letak GSB secara umum ditetapkan berdasarkan jarak bangunan dari as jalan, yaitu terdiri dari :

No.	Klasifikasi Jalan	Garis Sempadan Bangunan (GSB)
1.	Jalan Arteri Primer	20 Meter
2.	Jalan Arteri Sekunder	20 Meter
3.	Jalan Kolektor Primer	15 Meter
4.	Jalan Kolektor Sekunder	12 Meter
5.	Jalan Lokal Primer	8 Meter
6.	Jalan Lokal Sekunder	6 Meter
7.	Jalan Lingkungan Primer	5 Meter
8.	Jalan Lingkungan Sekunder	3 Meter

#### **Bagian Kedua**

#### **Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Sungai**

##### **Pasal 5**

- (1) GSB dengan tepi sungai bertanggul ditetapkan paling sedikit 3 (tiga) meter diukur dari sisi luar sepanjang kaki tanggul.
- (2) GSB dengan tepi sungai tidak bertanggul ditetapkan berdasarkan kriteria:
- sungai yang mempunyai kedalaman kurang dari 3 (tiga) meter, garis sempadan bangunan ditetapkan paling sedikit 10 (sepuluh) meter dihitung dari titik tertinggi tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai pada saat ditetapkan;



- b. sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3 (tiga) meter, garis sempadan sungai ditetapkan paling sedikit 15 (lima belas) meter dihitung dari titik tertinggi tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai pada saat ditetapkan.
- (3) Palung Sungai sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dan huruf b merupakan ruang wadah air mengalir dan sebagai tempat berlangsungnya kehidupan ekosistem sungai yang membentuk jaringan pengaliran air baik yang mengalir secara menerus maupun berkala.

### **Bagian Ketiga**

#### **Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Saluran**

##### **Pasal 6**

- (1) GSB dengan tepi saluran di luar saluran irigasi ditetapkan sebagai berikut:
  - a. 1 (satu) meter untuk saluran dengan lebar kurang dari 1 (satu) meter;
  - b. 2 (dua) meter untuk saluran dengan lebar 1 (satu) sampai 2 (dua) meter;
  - c. 3 (tiga) meter untuk saluran dengan lebar di atas 2 (dua) meter.
- (2) GSB dengan tepi saluran irigasi ditetapkan paling sedikit 3 (tiga) meter.
- (3) GSB dengan tepi saluran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) diukur dari tepi kiri dan kanan saluran.

### **Bagian Keempat**

#### **Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Danau/ SITU/ Mata Air**

##### **Pasal 7**

- (1) GSB dengan tepi danau/Situ ditetapkan paling sedikit 50 (lima puluh) meter dari titik pasang tertinggi ke arah darat.
- (2) GSB dengan tepi mata air ditetapkan paling sedikit 200 (dua ratus) meter di sekitar mata air.

**Bagian Kelima**  
**Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Jaringan**  
**Listrik Tegangan Tinggi**

**Pasal 8**

- (1) GSB dengan tepi jaringan listrik tegangan tinggi ditetapkan sebagai berikut:
  - a. Paling sedikit 5 (lima) meter untuk saluran udara tegangan tinggi 150 kV; dan
  - b. Paling sedikit 10 (sepuluh) meter untuk saluran udara tegangan ekstra tinggi 500 kV;
- (2) GSB dengan tepi jaringan listrik tegangan tinggi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diukur dari bagian terluar jaringan listrik tegangan tinggi.

**BAB V**  
**JARAK ANTARA BANGUNAN**

**Pasal 9**

- (1) Jarak antara bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) huruf b diberlakukan untuk bangunan bertingkat yang memiliki paling sedikit 4 (empat) lantai.
- (2) Untuk bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) jarak antara bangunan ditetapkan paling sedikit 4 (empat) meter dari lantai dasar.

**BAB VI**  
**PEMANFAATAN PADA DAERAH SEMPADAN**

**Pasal 10**

Daerah sempadan bangunan dapat dimanfaatkan, sebagai berikut :

- a. Daerah sempadan bangunan dengan tepi jalan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum, meliputi :
  1. perkerasan jalan;
  2. trotoar;
  3. rambu-rambu pekerjaan;
  4. jalur hijau;
  5. jalur pemisah;

6. tiang reklame (hanya bersifat sementara saja sampai dengan batas waktu yang ditentukan oleh pemerintah daerah);
  7. rambu-rambu lalu lintas;
  8. jaringan utilitas,
  9. saluran air hujan, dan
  10. parkir (hanya jika ada suatu acara yang mengharuskan kendaraan diparkir di daerah sempadan dan sifatnya sementara saja, selama acara dilakukan).
- b. Daerah sempadan bangunan dengan tepi sungai/saluran dapat dimanfaatkan untuk keperluan tertentu, meliputi :
1. bangunan prasarana sumber daya air;
  2. fasilitas jembatan dan dermaga;
  3. jalur pipa gas dan air minum;
  4. rentangan kabel listrik dan telekomunikasi;
  5. pemasangan papan penyuluhan dan peringatan serta rambu-rambu pekerjaan; dan
  6. pagar untuk pengamanan persil, tetapi harus menyediakan jalan inspeksi dengan lebar tidak kurang dari 1 (satu) meter.
- c. Daerah sempadan bangunan dengan tepi danau/situ/mata air dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum, meliputi :
1. bangunan prasarana sumber daya air;
  2. fasilitas jembatan atau dermaga;
  3. kegiatan pariwisata dengan bangunan non permanen;
  4. jalan menuju ke lokasi; dan
  5. pagar untuk pengamanan persil, tetapi harus menyediakan jalan inspeksi dengan lebar tidak kurang dari 1 (satu) meter.
- d. Daerah sempadan bangunan dengan tepi jaringan listrik dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum, meliputi :
1. perkerasan jalan;
  2. taman;
  3. ruang terbuka hijau;
  4. sarana parkir dan trotoar;
  5. rambu-rambu lalu lintas;
  6. jaringan utilitas; dan
  7. saluran air.

### **Pasal 11**

Pemanfaatan daerah sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dilaksanakan setelah mendapat izin dari Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari SKPD teknis.

### **Pasal 12**

Pemanfaatan daerah sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 tidak boleh mengurangi fungsi daerah sempadan.

## **BAB VII PENGENDALIAN**

### **Pasal 13**

- (1) Pengendalian garis sempadan bangunan dan pemanfaatan daerah sempadan bangunan diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan, penertiban dan mekanisme perizinan.
- (2) Untuk kepentingan pengawasan, masyarakat dapat memberikan data-data yang diperlukan kepada SKPD yang membidangi bangunan untuk keperluan pemeriksaan.

## **BAB VIII SANKSI ADMINISTRATIF**

### **Pasal 14**

- (1) Setiap orang atau badan hukum yang tidak memenuhi ketentuan dalam Peraturan Bupati ini dikenai sanksi administratif oleh Bupati setelah mendapat pertimbangan teknis dari SKPD teknis.
- (2) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud ayat (1) berupa:
  - a. Peringatan tertulis;
  - b. pembatasan kegiatan pembangunan;
  - c. penghentian sementara atau tetap pada pekerjaan pelaksanaan pembangunan;
  - d. penghentian sementara atau tetap pada pemanfaatan bangunan gedung;
  - e. Pencabutan izin sementara; dan
  - f. Pencabutan izin.

- (3) Pencabutan izin sementara sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf e, dilakukan setelah peringatan tertulis selama 3 (tiga) kali berturut-turut dengan tenggang waktu selama 7 (tujuh) hari kerja.
- (4) Pencabutan izin sebagaimana dimaksud ayat (3) huruf f, dilakukan setelah pencabutan sementara dengan tenggang waktu selama 1 (satu) bulan.

## **BAB IX KETENTUAN PERALIHAN**

### **Pasal 15**

- (1) Untuk bangunan yang sudah memiliki izin, namun menjadi tidak sesuai dengan Peraturan Bupati Pulang Pisau ini pelaksanaan penyesuaiannya dilakukan pada saat bangunan tersebut dilakukan pemugaran.
- (2) Untuk bangunan khusus yang perlu dilindungi atau dilestarikan yang telah ada namun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati Pulang Pisau ini maka diberlakukan kondisi nyata dilapangan.

**BAB X**  
**KETENTUAN PENUTUP**

**Pasal 16**

Peraturan Bupati Pulang Pisau ini mulai berlaku sejak tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Pulang Pisau  
pada tanggal 11 Juli 2016

**BUPATI PULANG PISAU,**

ttd

**EDY PRATOWO**

Diundangkan di Pulang Pisau  
pada tanggal 13 Juli 2016

**SEKRETARIS DAERAH**  
**KABUPATEN PULANG PISAU,**

ttd

**AFIADIN HUSNI**

**BERITA DAERAH KABUPATEN PULANG PISAU TAHUN 2016**  
**NOMOR 020**

**Salinan Sesuai dengan aslinya,**

**Kepala Bagian Hukum**  
**Setda Kabupaten Pulang Pisau,**

  
**SUPRIYADI**

