



BUPATI PARIGI MOUTONG
PROVINSI SULAWESI TENGAH

PERATURAN BUPATI PARIGI MOUTONG
NOMOR 2 TAHUN 2017

TENTANG

PENETAPAN DAN PERSYARATAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN
SERTA PEMANFAATAN PADA DAERAH SEMPADAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

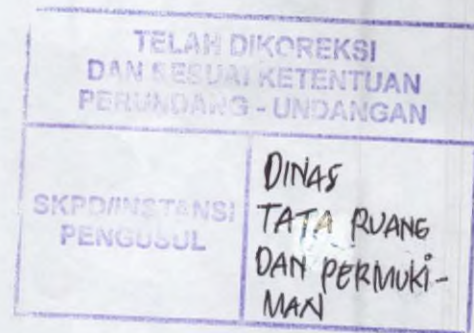
BUPATI PARIGI MOUTONG,

Menimbang : bahwa untuk melaksanakan ketentuan Pasal 30 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung, perlu menetapkan Peraturan Bupati tentang Penetapan Dan Persyaratan Garis Sempadan Bangunan Serta Pemanfaatan Pada Daerah Sempadan;

Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2002 tentang Pembentukan Kabupaten Parigi Moutong Di Provinsi Sulawesi Tengah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2002 Nomor 23, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4185);
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 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah diubah 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);
6. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2005 Nomor 83, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4532);
7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Dan Perumahan Rakyat Nomor : 05/PRT/M/2016 tentang Izin Mendirikan Bangunan Gedung;
8. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 2016 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Daerah Kabupaten Parigi Moutong Tahun 2016 Nomor 5, Tambahan Lembaran Daerah Kabupaten Parigi Moutong Nomor 160);

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN BUPATI TENTANG PENETAPAN DAN PERSYARATAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN SERTA PEMANFAATAN PADA DAERAH SEMPADAN.



BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Bupati ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Daerah Kabupaten Parigi Moutong.
2. Pemerintah Daerah adalah Bupati sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Bupati adalah Bupati Parigi Moutong.
4. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengamanan yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan tepi sungai, tepi saluran, tepi danau, tepi waduk, tepi mata air, tepi sungai pasang surut, tepi pantai, as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi pagar, tepi bangunan dan sejajar tepi daerah milik jalan rel kereta api yang merupakan batas tanah yang boleh dan tidak boleh didirikan bangunan/dilaksanakannya kegiatan.
5. Daerah Sempadan adalah kawasan sepanjang jalan, sungai, saluran, danau/waduk, mata air, jalan rel kereta api, jaringan listrik tegangan tinggi yang dibatasi kanan/kirinya oleh garis sempadan.
6. Garis Sempadan Bangunan, yang selanjutnya disingkat GSB adalah area di bagian depan, samping kiri dan kanan, serta belakang bangunan dalam satu persil yang tidak boleh dibangun.
7. Sungai adalah alur atau wadah air alami dan/atau buatan berupa jaringan pengaliran air beserta air di dalamnya, mulai dari hulu sampai muara, dengan dibatasi kanan dan kiri oleh garis sempadan.
8. Sempadan sungai adalah ruang yang berfungsi sebagai ruang penyangga antara ekosistem sungai dan daratan, agar fungsi sungai dan kegiatan manusia tidak saling terganggu.
9. Garis Sempadan Sungai, yang selanjutnya disingkat GSS adalah garis maya di kiri dan kanan palung sungai yang ditetapkan sebagai batas perlindungan sungai.
10. Saluran adalah suatu sarana/wadah/alur untuk mengalirkan sejumlah air tertentu sesuai dengan fungsinya.
11. Saluran Irigasi adalah suatu saluran yang diperlukan dalam rangka menunjang penyaluran air irigasi mulai dari penyediaan, pengambilan, pembagian, pemberian dan penggunaannya.
12. Waduk/Situ adalah wadah air yang terbentuk sebagai akibat dibangunnya sungai dalam hal ini bangunan bendungan dan berbentuk pelebaran alur/badan/palung sungai.
13. Sistem jaringan jalan adalah satu kesatuan jaringan jalan yang terdiri dari sistem jaringan jalan primer dan sistem jaringan jalan sekunder yang terjalin dalam hubungan hierarki.
14. 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.
15. Jalan arteri primer 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.
16. Jalan arteri sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan primer dengan kawasan sekunder kesatu, antar kawasan sekunder kesatu, kawasan sekunder kesatu dengan kawasan sekunder kedua.
17. Jalan kolektor adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan pengumpul atau pembagi dengan ciri perjalanan jarak sedang, kecepatan rata-rata sedang, dan jumlah jalan masuk dibatasi.
18. Jalan kolektor primer adalah jalan yang menghubungkan antar Pusat Kegiatan Wilayah dan antara Pusat Kegiatan Wilayah dengan Pusat Kegiatan Lokal dan didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 40 (empat puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 9 (sembilan) meter.
19. Jalan kolektor sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder kedua atau kawasan sekunder kedua dengan kawasan sekunder ketiga.

20. Jalan lokal adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan setempat dengan ciri perjalanan jarak dekat, kecepatan rata-rata rendah dan jumlah jalan masuk tidak dibatasi.
21. Jalan lokal primer 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 lingkungan dan didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 20 (dua puluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter.
22. Jalan lokal sekunder adalah jalan yang menghubungkan kawasan sekunder kesatu dengan perumahan, kawasan sekunder kedua dengan perumahan, kawasan sekunder ketiga dan seterusnya sampai ke perumahan dan didesain berdasarkan kecepatan rencana paling rendah 10 (sepuluh) kilometer per jam dengan lebar badan jalan paling sedikit 7,5 (tujuh koma lima) meter.
23. Jalan lingkungan adalah jalan umum yang berfungsi melayani angkutan lingkungan dengan ciri perjalanan jarak dekat, dan kecepatan rata-rata rendah.
24. Jalan inspeksi adalah jalan yang menuju bangunan sungai/irigasi yang pembinaannya dilakukan oleh pejabat atau orang yang ditunjuk oleh dan bertindak untuk dan atas nama Pimpinan Instansi atau Badan Hukum atau Perorangan untuk melaksanakan pembinaan atas bangunan sungai/irigasi/saluran tersebut.
25. Ruang Manfaat Jalan, yang selanjutnya disebut Rumaja adalah suatu ruang yang dimanfaatkan untuk konstruksi jalan dan terdiri atas badan jalan, saluran tepi jalan, serta ambang pengamanannya. Badan jalan meliputi jalur lalu lintas, dengan atau tanpa jalur pemisah dan bahu jalan, termasuk jalur pejalan kaki. Ambang pengaman jalan terletak di bagian paling luar, dari ruang manfaat jalan, dan dimaksudkan untuk mengamankan bangunan jalan.
26. Ruang Milik Jalan, yang selanjutnya disebut Rumija adalah sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat jalan yang masih menjadi bagian dari ruang milik jalan yang dibatasi oleh tanda batas ruang milik jalan yang dimaksudkan untuk memenuhi persyaratan keluasan keamanan penggunaan jalan antara lain untuk keperluan pelebaran ruang manfaat jalan pada masa yang akan datang.
27. Ruang Pengawasan Jalan, yang selanjutnya disebut Ruwasja adalah ruang tertentu yang terletak di luar ruang milik jalan yang penggunaannya diawasi oleh penyelenggara jalan agar tidak mengganggu pandangan pengemudi, konstruksi bangunan jalan apabila ruang milik jalan tidak cukup luas, dan tidak mengganggu fungsi jalan. Terganggunya fungsi jalan disebabkan oleh pemanfaatan ruang pengawasan jalan yang tidak sesuai dengan peruntukannya.
28. As jalan adalah suatu garis yang diambil di tengah-tengah lebar perkerasan jalan dan atau rencana jalan.
29. Talud Sungai/Saluran Irigasi dan Rawa/Situ adalah tepi sungai, saluran irigasi dan rawa/situ yang menahan air baik berbentuk tanggul maupun tidak berbentuk tanggul.
30. Tanggul adalah bangunan penangkis banjir di tepi sungai, saluran irigasi dan rawa/situ.
31. Mata air adalah suatu titik dimana air tanah mengalir keluar dari permukaan tanah.
32. Jaringan tenaga listrik adalah semua peralatan yang digunakan untuk menyalurkan tenaga listrik tegangan tinggi, tegangan menengah dan tegangan rendah dengan penghantar kawat/kabel, yang dipasang di udara atau di dalam tanah.

BAB II

PENETAPAN DAN PERSYARATAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 3

- (1) Setiap orang atau badan yang akan melaksanakan pembangunan wajib menaati ketentuan GSB.

- (2) Ketentuan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan dalam bentuk :
 - a. GSB dengan tepi jalan, tepi sungai, tepi saluran, tepi situ/danau/mata air, jalan kereta api, dan/atau jaringan tegangan tinggi; dan
 - b. jarak antara bangunan dengan batas persil, jarak antar bangunan dan jarak antar-as jalan dengan pagar halaman yang diizinkan pada lokasi yang bersangkutan yang diberlakukan per kavling, per persil, dan/atau per kawasan.
- (3) Persyaratan GSB gedung atau bagian bangunan gedung yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas lokasi, keamanan dan tidak mengganggu fungsi utilitas Daerah, serta pelaksanaan pembangunannya.

Bagian Kedua Garis Sempadan Bangunan

Paragraf 1 Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Jalan

Pasal 4

- (1) GSB dengan tepi jalan diukur dari tepi Rumija berdasarkan klasifikasi jalan yang ditetapkan, terdiri dari :

NO.	KLASIFIKASI JALAN	RUANG MILIK JALAN (RUMIJA) MAXIMAL	GARIS SEMPADAN BANGUNAN
1	ARTERI PRIMER	27 M	7,0 M
2	ARTERI SEKUNDER	20 M	7,0 M
3	KOLEKTOR PRIMER	24 M	7,0 M
4	KOLEKTOR SEKUNDER	20 M	4,5 M
5	LOKAL	7,5 M	3,0 M
6	LINGKUNGAN	5,5 M	2,0 M

- (2) Jalan lokal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jalan yang memiliki lebar jalan eksisting tidak kurang dari 5 m (lima meter), tetapi tidak termasuk dalam kriteria jalan arteri atau kolektor.
- (3) Jalan lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan jalan lingkungan yang memiliki lebar jalan eksisting tidak kurang atau sama dengan 3 m (tiga meter) hingga kurang dari 5 m (lima meter).

Paragraf 2 Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Sungai

Pasal 5

- (1) GSB dengan tepi sungai bertanggung ditetapkan paling sedikit 3 m (tiga meter) diukur dari sisi luar sepanjang kaki tanggul.
- (2) GSB dengan tepi sungai tidak bertanggung ditetapkan berdasarkan kriteria :
 - a. sungai yang mempunyai kedalaman kurang dari 3 m (tiga meter), GSB ditetapkan paling sedikit 10 m (sepuluh meter) dihitung dari titik tertinggi tepi kiri dan kanan palung sungai sepanjang alur sungai pada saat ditetapkan; dan
 - b. sungai yang mempunyai kedalaman lebih dari 3 m (tiga meter), GSS ditetapkan paling sedikit 15 m (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.

Paragraf 3 Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Saluran

Pasal 6

- (1) GSB dengan tepi saluran di luar saluran irigasi ditetapkan sebagai berikut :
 - a. 1 m (satu meter) untuk saluran dengan lebar kurang dari 1 m (satu meter);

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

Paragraf 4

Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Danau/Situ/Mata Air

Pasal 7

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

Paragraf 5

Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Rel Kereta Api

Pasal 8

GSB dengan tepi rel kereta api ditetapkan dengan jarak paling sedikit 20 m (dua puluh meter) dari :

- a. as jalan rel terdekat apabila jalan rel kereta api lurus;
- b. kaki tanggul apabila rel kereta api terletak di tanah timbunan;
- c. puncak galian tanah atau atas serongan apabila rel kereta api terletak di dalam galian; dan
- d. as jalan rel kereta api apabila rel kereta api terletak pada tanah datar.

Paragraf 6

Garis Sempadan Bangunan Dengan Tepi Jaringan Listrik Tegangan Tinggi

Pasal 9

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

Paragraf 7

Garis Sempadan Bangunan Dengan Pagar

Pasal 10

- (1) GSB dengan pagar minimal 1 m (satu meter) diukur dari tepi Rumija.
- (2) Setiap pembangunan pagar yang berbatasan langsung dengan jalan harus memenuhi syarat :
 - a. ketinggian maksimal 2,5 m (dua koma lima meter) di atas permukaan tanah pada bangunan untuk rumah tinggal;
 - b. Ketinggian maksimal 2,75 m (dua koma tujuh puluh lima meter) di atas permukaan tanah pada bangunan bukan rumah tinggal termasuk untuk industri;
 - c. bagian atas tembus pandang dan bagian bawah dapat tembus pandang maksimal setinggi 1 m (satu meter) di atas permukaan tanah; dan
 - d. dilarang menggunakan kawat berduri sebagai pagar pemisah di sepanjang jalan umum.
- (3) Bangunan pagar samping dan pagar belakang maksimal 3 m (tiga meter).
- (4) Pendirian bangunan rumah dapat tanpa adanya pagar pemisah halaman depan, samping maupun belakang bangunan pada ruas jalan atau kawasan tertentu dengan pertimbangan kepentingan kenyamanan, kemudahan hubungan, keserasian lingkungan dan penataan bangunan dan lingkungan yang diharapkan.

Bagian Ketiga
Jarak Antara Bangunan

Pasal 11

- (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 m (empat meter) dari lantai dasar.
- (3) Jarak antara bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditambah 0,50 m (nol koma lima puluh meter) setiap penambahan lantai/tingkat bangunan sampai mencapai jarak terjauh 12,5 m (dua belas koma lima meter).

BAB III
PEMANFAATAN PADA DAERAH SEMPADAN

Pasal 12

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 pekerjaan;
 4. jalur hijau;
 5. jalur pemisah;
 6. tiang reklame;
 7. rambu lalu lintas;
 8. jaringan utilitas;
 9. saluran air hujan; dan
 10. parkir.
- 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 pekerjaan; dan
 6. pagar untuk pengamanan persil, tetapi harus menyediakan jalan inspeksi dengan lebar tidak kurang dari 1 m (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 m (satu meter).
- d. Daerah Sempadan bangunan dengan tepi jalan rel kereta hanya untuk kegiatan yang berkaitan dengan lalu lintas kereta api dan dilaksanakan oleh PT. Kereta Api Indonesia.
- e. 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 lalu lintas;
 6. jaringan utilitas; dan
 7. saluran air.

Pasal 13

- (1) Pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilaksanakan setelah mendapat izin dari Pejabat yang berwenang.

- (2) Untuk rencana pelintasan di atas jalur pipa minyak dan pipa gas bumi berupa jalan atau jembatan pemasangan kabel listrik/telepon, saluran air dan lain-lain yang sejenis, harus memperoleh persetujuan tertulis dari pengelola jalur pipa gas.

Pasal 14

Pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 tidak boleh mengurangi fungsi Daerah Sempadan.

BAB IV PENGENDALIAN

Pasal 15

- (1) Pengendalian dan pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan diselenggarakan melalui kegiatan pengawasan, penertiban dan mekanisme perizinan.
- (2) Untuk kepentingan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), masyarakat dapat memberikan data yang diperlukan kepada Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Penataan Ruang untuk keperluan pemeriksaan.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 16

- (1) Untuk wilayah yang telah mengatur GSB dalam Rencana Detail Tata Ruang, mengacu kepada ketentuan Rencana Detail Tata Ruang tersebut.
- (2) Untuk bangunan yang sudah memiliki izin, tetapi menjadi tidak sesuai dengan Peraturan Bupati ini, pelaksanaan penyesuaiannya dilakukan pada saat bangunan tersebut dilakukan pemugaran.
- (3) Untuk bangunan khusus yang perlu dilindungi atau dilestarikan yang telah ada, tetapi tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Bupati ini, diberlakukan kondisi nyata dilapangan.
- (4) Apabila bangunan khusus yang perlu dilindungi atau dilestarikan akan dilakukan pemugaran pada saat diberlakukannya Peraturan Bupati ini, penetapan GSB mengacu pada Peraturan Bupati ini.

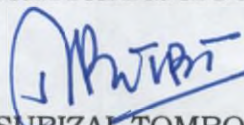
BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 17

Peraturan Bupati ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.
Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Bupati ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kabupaten Parigi Moutong.

Ditetapkan di Parigi
pada tanggal 9 JANUARI 2017

BUPATI PARIGI MOUTONG,


SAMSURIZAL TOMBOLOTUTU

Diundangkan di Parigi
pada tanggal 9 JANUARI 2017

Plt. SEKRETARIS DAERAH
KABUPATEN PARIGI MOUTONG,



ABDUL RADJAB

PARAF KOORDINASI	
SEKDA	
ASISTEN ()	
KABAG KUMDANG	
KEPALA SKPD / INSTANSI	