



Walikota Tasikmalaya
Provinsi Jawa Barat

PERATURAN WALIKOTA TASIKMALAYA
NOMOR 39 TAHUN 2016

TENTANG

JARAK BEBAS BANGUNAN DAN PEMANFAATAN PADA DAERAH
SEMPADAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

WALIKOTA TASIKMALAYA,

- Menimbang : a. bahwa salah satu persyaratan teknis dalam pembangunan bangunan, diperlukan adanya ketentuan yang mengatur jarak bebas bangunan dan pemanfaatan pada daerah sempadan;
- b. bahwa berdasarkan ketentuan Pasal 24 ayat (6) Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung di Kota Tasikmalaya, ketentuan mengenai jarak bebas Bangunan Gedung diatur dengan Peraturan Walikota;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu membentuk Peraturan Walikota tentang Jarak Bebas Bangunan dan Pemanfaatan pada Daerah Sempadan;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 10 Tahun 2001 tentang Pembentukan Kota Tasikmalaya (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2001 Nomor 90, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4117);
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 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 132);
4. 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 beberapa kali 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);
5. 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);
 6. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
 7. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
 8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 05/PRT/M/2008 tentang Pedoman Penyediaan dan Pemanfaatan Ruang Terbuka Hijau di Kawasan Perkotaan;
 9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 08/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Jaringan Irigasi (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 533);
 10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum dan Perumahan Rakyat Nomor 28/PRT/M/2015 tentang Penetapan Garis Sempadan Sungai dan Garis Sempadan Danau (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 772);
 11. Peraturan Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 3 Tahun 2013 tentang Bangunan Gedung di Kota Tasikmalaya (Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Tahun 2013 Nomor 141, Tambahan Lembaran Daerah Kota Tasikmalaya Nomor 5);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN WALIKOTA TENTANG JARAK BEBAS BANGUNAN DAN PEMANFAATAN PADA DAERAH SEMPADAN.

BAB I
KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Walikota ini yang dimaksud dengan:

1. Daerah adalah Kota Tasikmalaya.
2. Pemerintah Daerah adalah kepala daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah yang memimpin pelaksanaan urusan pemerintahan yang menjadi kewenangan daerah otonom.
3. Walikota adalah Walikota Tasikmalaya.
4. Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disingkat SKPD adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Tasikmalaya yang membidangi Tata Bangunan.
5. Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut Kepala SKPD adalah Kepala Satuan Kerja Perangkat Daerah di lingkungan Pemerintah Kota Tasikmalaya yang membidangi Tata Bangunan.
6. Setiap orang adalah orang perseorangan atau badan.
7. Garis Sempadan adalah garis batas luar pengaman untuk mendirikan bangunan dan atau pagar yang ditarik pada jarak tertentu sejajar dengan as jalan, tepi luar kepala jembatan, tepi sungai, tepi saluran, kaki tanggul, tepi situ/rawa, tepi waduk, tepi mata air, as rel kereta api, jaringan tenaga listrik, pipa gas.
8. Bangunan adalah konstruksi teknik yang ditanam atau dilekatkan secara tetap pada tanah dan/atau perairan pedalaman dan/atau laut.
9. Jalan adalah seluruh bagian Jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi Lalu Lintas umum, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan rel dan jalan kabel.
10. Ruang Milik Jalan 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.
11. Irigasi adalah usaha penyediaan, pengaturan, dan pembuangan air irigasi untuk menunjang pertanian yang jenisnya meliputi irigasi permukaan, irigasi rawa, irigasi air bawah tanah, irigasi pompa, dan irigasi tambak.
12. Danau adalah bagian dari sungai yang lebar dan kedalamannya secara alamiah jauh melebihi ruas-ruas lain dari sungai yang bersangkutan.

13. Jalan rel adalah satu kesatuan konstruksi yang terbuat dari baja, beton, atau konstruksi lain yang terletak di permukaan, di bawah, dan di atas tanah atau bergantung beserta perangkatnya yang mengarahkan jalannya kereta api.
14. Kereta api adalah sarana perkeretaapian dengan tenaga gerak, baik berjalan sendiri maupun dirangkaikan dengan sarana perkeretaapian lainnya, yang akan ataupun sedang bergerak di jalan rel yang terkait dengan perjalanan kereta api.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

- (1) Maksud dibentuknya Peraturan Walikota ini adalah sebagai landasan perencanaan, pelaksanaan dan pengendalian pembangunan serta pelestarian lingkungan.
- (2) Tujuan dibentuknya Peraturan Walikota ini adalah untuk:
 - a. terciptanya ketertiban bangunan;
 - b. terciptanya lingkungan sesuai fungsi kawasan yang direncanakan;
 - c. memberikan kepastian hukum bagi Pemerintah Daerah dan masyarakat dalam pengaturan jarak bebas bangunan dan pemanfaatan pada garis sempadan di Daerah.

BAB III

RUANG LINGKUP

Pasal 3

Ruang lingkup Peraturan Walikota ini mengatur hal-hal sebagai berikut:

- a. jarak bebas bangunan;
- b. pemanfaatan pada daerah sempadan;
- c. pengendalian;
- d. ketentuan lain-lain; dan
- e. ketentuan peralihan.

BAB IV
JARAK BEBAS BANGUNAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 4

- (1) Setiap orang yang akan melaksanakan pembangunan wajib menaati ketentuan jarak bebas bangunan.
- (2) Ketentuan jarak bebas bangunan ditetapkan dalam bentuk:
 - a. Garis Sempadan Bangunan dengan tepi jalan, tepi saluran irigasi, tepi situ/danau/mata air, jalan kereta api, dan/atau tepi jaringan listrik; dan
 - 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 atau bagian bangunan yang dibangun di bawah permukaan tanah harus mempertimbangkan batas-batas lokasi, keamanan dan tidak mengganggu fungsi utilitas kota, serta pelaksanaan pembangunannya.

Bagian Kedua

Garis Sempadan Bangunan

Paragraf 1

Garis Sempadan Bangunan dengan Tepi Jalan

Pasal 5

- (1) Garis Sempadan Bangunan dengan tepi jalan diukur dari tepi Ruang Milik Jalan dengan ketentuan sebagai berikut :

NO	RUANG MILIK JALAN	GARIS SEMPADAN BANGUNAN DENGAN TEPI RUANG MILIK JALAN
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>
1	sampai dengan 4 m	2,5 m
2	lebih dari 4 m s.d 6 m	3 m
3	lebih dari 6 m s.d 8 m	4 m
4	lebih dari 8 m s.d 10 m	5 m
5	lebih dari 10 m s.d 12 m	6 m
6	lebih dari 12 m s.d 14 m	7 m
7	lebih dari 14 m s.d 16 m	8 m
8	lebih dari 16 m s.d 18 m	9 m
9	lebih dari 18 m s.d 20 m	10 m
10	lebih dari 20 m	15 m

- (2) Khusus untuk jalan yang berada di lingkungan perumahan yang memiliki Ruang Milik Jalan lebih dari 4 (empat) meter, maka Garis Sempadan Bangunan dengan tepi jalan ditetapkan 2,5 (dua koma lima) meter.
- (3) Dalam hal pada satu ruas jalan terdapat lebar Ruang Milik Jalan yang berbeda, maka Garis Sempadan Bangunan ditetapkan berdasarkan lebar Ruang Milik Jalan yang dominan pada ruas jalan dimaksud.
- (4) Garis Sempadan Bangunan untuk ruas jalan di Daerah tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Walikota ini.
- (5) Garis Sempadan Bangunan untuk ruas jalan yang belum tercantum dalam Peraturan Walikota ini, ditetapkan dengan Peraturan Walikota tersendiri.
- (6) Dalam rangka pelayanan perizinan, maka sebelum diterbitkannya Peraturan Walikota sebagaimana dimaksud pada ayat (5), Garis Sempadan Bangunan yang digunakan sebagai dasar penerbitan izin berpedoman pada rekomendasi teknis Kepala Dinas.
- (7) Dalam menyusun rekomendasi teknis, Kepala Dinas wajib berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Walikota ini.
- (8) Untuk menjamin kepastian hukum, maka segera setelah diketahuinya ruas jalan yang belum ditetapkan Garis Sempadan Bangunannya dari tepi jalan, Kepala Dinas menyampaikan usulan perubahan Peraturan Walikota ini.

Pasal 6

- (1) Garis sempadan pagar dengan tepi jalan ditetapkan pada batas Ruang Milik Jalan dengan batas persil.
- (2) Pagar sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan paling tinggi 2 (dua) meter, dengan ketentuan bagian yang tidak tembus pandang paling tinggi 1 (satu) meter dari permukaan tanah.

Paragraf 2

Garis Sempadan Bangunan dengan Tepi Saluran Irigasi

Pasal 7

- (1) Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi, meliputi :
 - a. Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi tak bertanggul; dan
 - b. Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi bertanggul.

- (2) Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi tak bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, ditetapkan sebagai berikut :
 - a. 1 (satu) meter, untuk saluran dengan kedalaman kurang dari 1 (satu) meter;
 - b. 2 (dua) meter, untuk saluran dengan kedalaman di atas 1 (satu) meter sampai dengan 2 (dua) meter; dan
 - c. 3 (tiga) meter, untuk saluran dengan kedalaman di atas 2 (dua) meter.
- (3) Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi tak bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diukur dari tepi luar parit drainase di kanan dan kiri saluran irigasi atau jika tidak terdapat parit drainase, diukur dari tepi kiri dan kanan saluran irigasi.
- (4) Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, ditetapkan sebagai berikut :
 - a. 1 (satu) meter, untuk saluran dengan ketinggian tanggul kurang dari 1 (satu) meter;
 - b. 2 (dua) meter, untuk saluran dengan ketinggian tanggul di atas 1 (satu) meter sampai dengan 2 (dua) meter; dan
 - c. 3 (tiga) meter, untuk saluran dengan ketinggian tanggul lebih dari 2 (dua) meter.
- (5) Garis Sempadan Bangunan dengan tepi saluran Irigasi bertanggung sebagaimana dimaksud pada ayat (4) diukur dari sisi luar kaki tanggul di kanan dan kiri saluran irigasi.

Paragraf 3

Garis Sempadan Bangunan
dengan Tepi Danau/Situ/Mata Air

Pasal 8

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

Paragraf 4

Garis Sempadan Bangunan dengan Tepi Rel Kereta Api

Pasal 9

Garis Sempadan Bangunan dengan tepi rel Kereta Api ditetapkan dengan jarak paling sedikit 20 (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 kereta api terletak pada tanah datar.

Paragraf 5

Garis Sempadan Bangunan dengan Tepi Jaringan Listrik

Pasal 10

Garis Sempadan Bangunan dengan tepi jaringan listrik merupakan ketentuan jarak bebas minimum antara penghantar jaringan listrik dengan tanah dan benda lain yang ditetapkan sebagai berikut :

NO.	LOKASI	SUTT		SUTET	SUTM	SUTR	SALURAN KABEL	
		66 KV	150 KV	500 KV			SKTM	SKTR
<i>1</i>	<i>2</i>	<i>3</i>	<i>4</i>	<i>5</i>	<i>6</i>	<i>7</i>	<i>8</i>	<i>9</i>
1.	Bangunan Beton	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
2.	Pompa Bensin	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
3.	Penimbunan Bahan Bakar	50 m	20 m	50 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
4.	Pagar	3 m	20 m	3 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
5.	Lapangan Terbuka	6,5 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
6.	Jalan Raya	8 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
7.	Pepohonan	3,5 m	20 m	8,5 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
8.	Bangunan Tahan Api	3,5 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
9.	Rel Kereta Api	8 m	20 m	15 m	20 m	20 m	20 m	20 m
10.	Jembatan Besi/ Tangga Besi/ Kereta Listrik	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
11.	Dari Titik Tertinggi Tiang Kapal	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
12.	Lapangan Olah Raga	2,5 m	20 m	14 m	20 m	20 m	20 m	20 m
13.	SUTT lainnya penghantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, televisi dan kereta gantung	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m

Bagian Ketiga

Jarak Antara Bangunan

Pasal 11

- (1) Jarak antara bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 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.
- (3) Jarak antara bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditambah 0,50 (nol koma lima) meter setiap penambahan lantai/tingkat bangunan sampai mencapai jarak terjauh 12,5 (dua belas koma lima) meter.

BAB V

PEMANFAATAN PADA DAERAH SEMPADAN

Pasal 12

Daerah sempadan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan sebagai berikut :

- a. daerah sempadan bangunan dengan tepi jalan dapat dimanfaatkan untuk kepentingan umum, meliputi :
 1. median jalan;
 2. perkerasan jalan;
 3. bahu jalan, terdiri dari :
 - a) parkir tepi jalan;
 - b) trotoar;
 - c) fasilitas lalu lintas/ perlengkapan jalan;
 - d) akses masuk/ keluar;
 - e) drainase/ saluran air hujan;
 4. jaringan utilitas; dan
 5. tiang reklame.
- b. daerah sempadan bangunan dengan tepi sungai/saluran irigasi 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, peringatan dan 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 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. pekerasan 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 13

- (1) Pemanfaatan daerah sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 dilaksanakan setelah mendapat izin dari Pejabat yang berwenang.
- (2) Pemanfaatan daerah sempadan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 tidak boleh mengurangi fungsi daerah sempadan.

BAB VI

PENGENDALIAN

Pasal 14

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

BAB VII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 15

Dalam hal terdapat bangunan yang berbatasan dengan jalan dan sungai, saluran irigasi, danau/situ/mata air, rel kereta api dan/ atau jaringan listrik, maka perhitungannya disesuaikan dengan garis sempadan terluar.

Pasal 16

Untuk mewujudkan keharmonisan pemanfaatan bangunan dengan lingkungan sekitarnya, pendirian bangunan pada kawasan perumahan yang berbatasan dengan sungai, saluran yang memiliki lebar lebih dari 2 (dua) meter, danau/situ/mata air dan/atau rel kereta api, maka bangunan tersebut harus menghadap ke

sungai, saluran yang memiliki lebar lebih dari 2 (dua) meter, danau/situ/mata air dan/atau rel kereta api.

BAB VIII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 17

- (1) Untuk bangunan yang sudah memiliki izin, namun tidak sesuai dengan Peraturan Walikota ini, pelaksanaan penyesuaiannya dilakukan pada saat bangunan tersebut dilakukan pemugaran yang volumenya mencapai paling sedikit 60% (enam puluh persen) dari luas bangunan yang ada.
- (2) Untuk bangunan khusus yang perlu dilindungi atau dilestarikan yang telah ada sebelum Peraturan Walikota ini berlaku namun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Walikota ini, maka diberlakukan ketentuan sesuai dengan keberadaannya terkini.
- (3) Apabila bangunan khusus yang perlu dilindungi atau dilestarikan akan dilakukan pemugaran, maka penetapan garis sempadan bangunan berpedoman pada ketentuan yang diatur dalam Peraturan Walikota ini.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 18

Peraturan Walikota ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Walikota ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Kota Tasikmalaya.

Ditetapkan di Tasikmalaya
pada tanggal 21 Oktober 2016

WALIKOTA TASIKMALAYA,

ttd.

H. BUDI BUDIMAN

Diundangkan di Tasikmalaya
pada tanggal 21 Oktober 2016

SEKRETARIS DAERAH KOTA TASIKMALAYA,

ttd.

H.I.S. HIDAYAT

BERITA DAERAH KOTA TASIKMALAYA TAHUN 2016 NOMOR 295