



PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 2025
TENTANG
GARIS SEMPADAN BANGUNAN
PADA JALAN SEPAKU RAYA

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA REPUBLIK INDONESIA,

- Menimbang : a. bahwa untuk menjaga ketertiban umum, menciptakan rasa aman, nyaman, dan mendukung aspek lingkungan, sosial, ekonomi, serta pembangunan yang berkelanjutan, perlu dilakukan penataan dan pengendalian garis sempadan bangunan pada Jalan Sepaku Raya;
- b. bahwa dalam penataan dan pengendalian garis sempadan bangunan pada Jalan Sepaku Raya sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu diatur garis sempadan bangunan pada Jalan Sepaku Raya secara seimbang, serasi, tertib, dan selaras dengan lingkungan;
- c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara tentang Garis Sempadan Bangunan pada Jalan Sepaku Raya;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2004 Nomor 132, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4444) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2022 tentang Perubahan Kedua atas Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 12, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6760);
2. Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 41, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6766) sebagaimana telah diubah dengan Undang-Undang Nomor 21 Tahun 2023 tentang Perubahan atas Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 142, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6898);

3. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2006 Nomor 86, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4655);
4. Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2021 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 26, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6628);
5. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 2023 tentang Kewenangan Khusus Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 67, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 6876);
6. Peraturan Presiden Nomor 62 Tahun 2022 tentang Otorita Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 102);
7. Peraturan Presiden Nomor 64 Tahun 2022 tentang Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Nasional Ibu Kota Nusantara (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 104);
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 20/PRT/M/2010 tentang Pedoman Pemanfaatan dan Penggunaan Bagian-Bagian Jalan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2010);
9. Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 19 Tahun 2021 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Pemerintah Nomor 19 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah bagi Pembangunan untuk Kepentingan Umum (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2021 Nomor 672);
10. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 1 Tahun 2022 tentang Organisasi dan Tata Kerja Otorita Ibu Kota Nusantara (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2022 Nomor 894);
11. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 2 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Ibu Kota Nusantara Barat (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 300);
12. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 3 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Ibu Kota Nusantara Timur 1 (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 301);
13. Peraturan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara Republik Indonesia Nomor 5 Tahun 2023 tentang Rencana Detail Tata Ruang Ibu Kota Nusantara Selatan (Berita Negara Republik Indonesia Tahun 2023 Nomor 496);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA.

BAB I KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Kepala ini yang dimaksud dengan:

1. Ibu Kota Negara bernama Nusantara yang selanjutnya disebut sebagai Ibu Kota Nusantara adalah satuan pemerintahan daerah yang bersifat khusus setingkat provinsi yang wilayahnya menjadi tempat kedudukan Ibu Kota Negara sebagaimana ditetapkan dan diatur dengan Undang-Undang mengenai Ibu Kota Negara.
2. Wilayah Perencanaan Ibu Kota Nusantara yang selanjutnya disingkat WP IKN adalah bagian dari kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara dan/atau kawasan strategis kota yang akan atau perlu disusun rencana detail tata ruangnya, sesuai arahan dan fungsi utama yang ditetapkan dalam rencana tata ruang kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara.
3. Wilayah Perencanaan Ibu Kota Nusantara Barat yang selanjutnya disingkat WP IKN Barat adalah bagian dari kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara yang fungsi utamanya sebagai simpul kegiatan ekonomi dan transportasi regional yang terintegrasi secara global, destinasi wisata perkotaan, serta pusat kesehatan dan kebugaran terpadu bertaraf internasional.
4. Wilayah Perencanaan Ibu Kota Nusantara Timur 1 yang selanjutnya disingkat WP IKN Timur 1 adalah bagian dari kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara yang fungsi utamanya sebagai pusat hiburan skala internasional, pusat pariwisata, dan transportasi regional yang terintegrasi secara global.
5. Wilayah Perencanaan Ibu Kota Nusantara Selatan yang selanjutnya disingkat WP IKN Selatan adalah bagian dari kawasan strategis nasional Ibu Kota Nusantara yang fungsi utamanya sebagai pusat pertahanan dan keamanan, serta pusat energi baru terbarukan.
6. Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara adalah kepala Pemerintah Daerah Khusus Ibu Kota Nusantara.
7. Deputy Bidang Pengendalian Pembangunan yang selanjutnya disingkat DBPP adalah pimpinan unit kerja di Ibu Kota Nusantara yang mempunyai tugas dan fungsi bidang pengendalian pembangunan.
8. 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.
9. Penyelenggara Jalan adalah pihak yang melakukan pengaturan, pembinaan, pembangunan, dan pengawasan Jalan sesuai dengan kewenangannya.
10. Garis Sempadan adalah garis yang membatasi jarak bebas minimum dari bidang terluar suatu massa Bangunan Gedung terhadap batas lahan yang dikuasai, antar massa bangunan lainnya, batas tepi sungai/ pantai, jalan kereta

- api, rencana saluran, dan/atau jaringan listrik tegangan tinggi.
11. Garis Sempadan Bangunan yang selanjutnya disingkat GSB adalah garis yang mengatur batasan lahan yang tidak boleh dilewati dengan Bangunan Gedung yang membatasi fisik bangunan terhadap tepi terluar ruang milik Jalan.
 12. Daerah Sempadan adalah lahan antara garis terluar GSB dengan garis terluar badan jalan yang berada di sebelah kiri dan sebelah kanan.
 13. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan penghubung, bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukkan bagi lalu lintas, yang berada pada permukaan tanah, di atas permukaan tanah, di bawah permukaan tanah, dan/atau air, serta di atas permukaan air, kecuali jalan rel, jalan lori, dan jalan kabel.
 14. Persetujuan Bangunan Gedung yang selanjutnya disingkat PBG adalah perizinan yang diberikan oleh Otorita Ibu Kota Nusantara kepada pemilik Bangunan Gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat Bangunan Gedung sesuai standar teknis Bangunan Gedung.
 15. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh pemerintah daerah kepada pemilik bangunan untuk membangun baru, mengubah, memperluas, mengurangi, dan/atau merawat bangunan sesuai dengan persyaratan administratif dan persyaratan teknis yang berlaku.
 16. Jalan Sepaku Raya yang selanjutnya disingkat JSR adalah Jalan raya yang melintasi wilayah Sepaku mulai dari Jalan Semoi Dua sampai dengan Jalan Simpang 3 Riko termasuk Jalan Bypass Pasar Sepaku dengan panjang 2,15 Km (dua koma lima belas kilo meter), dimulai dari STA 26+500 sampai dengan STA 63+800.
 17. Koridor Sepaku adalah bagian Jalan pada ruas JSR dengan panjang 3,2 Km (tiga koma dua kilo meter), dimulai dari STA 38+100 sampai dengan STA 41+300.

Pasal 2

- (1) Otorita Ibu Kota Nusantara berwenang menyelenggarakan penataan bangunan, lingkungan, serta Jalan di wilayah Ibu Kota Nusantara melalui pengaturan GSB.
- (2) Pengaturan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dimaksudkan sebagai dasar hukum dalam melaksanakan perencanaan dan pengendalian, pemanfaatan dan penggunaan lahan/tanah, serta pelaksanaan pembangunan dan pelestarian lingkungan.
- (3) Pengaturan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) bertujuan untuk menciptakan ketertiban pemanfaatan dan penggunaan lahan/tanah, bangunan, dan lingkungan pada ruas JSR berdasarkan pada fungsi kawasan yang direncanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 3

- (1) Peraturan GSB wajib ditaati oleh setiap orang perorangan atau badan baik yang berbadan hukum maupun yang bukan berbadan hukum untuk:
 - a. melaksanakan pembangunan bangunan; dan
 - b. memiliki bangunan baik sarana penunjang dan kelengkapannya yang bersifat baru, tambahan, atau perbaikan.
- (2) GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berfungsi untuk menentukan batas bagi pemilik tanah dan/atau pihak yang memanfaatkan tanah, atau persil yang berhadapan dengan Jalan dalam mendirikan Bangunan Gedung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB II GARIS SEMPADAN BANGUNAN

Bagian Kesatu Umum

Pasal 4

- (1) Penetapan GSB dilakukan berdasarkan ruang milik Jalan.
- (2) Ruang milik Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan ruang sepanjang Jalan yang dibatasi oleh lebar, kedalaman, dan tinggi tertentu.
- (3) Ruang milik Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri dari ruang manfaat Jalan dan sejalur tanah tertentu di luar ruang manfaat Jalan.
- (4) Ruang milik Jalan diperuntukkan bagi ruang manfaat Jalan, pelebaran Jalan, dan penambahan jalur lalu lintas di masa akan datang, serta kebutuhan ruangan untuk pengamanan Jalan.
- (5) Ruang manfaat Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) merupakan ruang sepanjang Jalan yang dibatasi oleh lebar, tinggi, dan kedalaman tertentu yang ditetapkan oleh Penyelenggara Jalan dan digunakan untuk badan Jalan, saluran tepi Jalan, dan ambang pengamanannya.
- (6) Sejalur tanah tertentu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat dimanfaatkan sebagai ruang terbuka hijau yang berfungsi sebagai lansekap Jalan.

Bagian Kedua Penetapan Garis Sempadan Bangunan

Pasal 5

- (1) GSB ditetapkan dengan Peraturan Kepala ini.
- (2) GSB yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) digunakan untuk:
 - a. perencanaan;
 - b. pengendalian pembangunan; dan
 - c. pengamanan Jalan.
- (3) GSB yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga berlaku bagi Bangunan Gedung dengan konstruksi bertingkat.

- (4) GSB yang ditetapkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pada JSR meliputi:
 - a. ruas JSR; dan
 - b. Jalan Bypass Pasar Sepaku yang merupakan bagian dari JSR dihitung mulai dari STA 0+000 sampai dengan STA 2+115.
- (5) Penetapan GSB pada JSR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

Bagian Ketiga
Penghitungan Garis Sempadan Bangunan

Paragraf 1
Penghitungan Garis Sempadan Bangunan pada
Jalan Sepaku Raya

Pasal 6

- (1) GSB pada JSR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (4) ditentukan masing-masing dengan lebar paling sedikit 5 (lima) meter dari tepi terluar sisi kanan dan sisi kiri ruang milik Jalan.
- (2) Formula untuk menentukan letak GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dihitung dengan ketentuan:
 - a. untuk ruang milik Jalan dengan lebar kurang dari 13 (tiga belas) meter:
letak GSB = 13 (tiga belas) meter X 0,5 (nol koma lima) + 5 (lima) meter, dihitung dari as Jalan ke arah tepi kanan dan tepi kiri Jalan; dan
 - b. untuk ruang milik Jalan dengan lebar 13 (tiga belas) meter atau lebih:
letak GSB = lebar ruang milik Jalan semula + 5 (lima) meter, dihitung dari tepi terluar ruang milik Jalan ke arah tepi kanan dan tepi kiri Jalan.

Paragraf 2
Penghitungan Garis Sempadan Bangunan pada Segmen
Koridor Sepaku

Pasal 7

- (1) Penghitungan GSB pada ruas JSR sebagaimana dalam Pasal 5 ayat (4) huruf a dikecualikan untuk penghitungan GSB pada segmen Koridor Sepaku.
- (2) Segmen Koridor Sepaku sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang ditetapkan sebagai Jalan aktif dan/atau Jalan bersama, GSB ditetapkan dengan lebar 0 (nol) meter dari tepi terluar sisi kanan dan sisi kiri ruang milik Jalan.
- (3) Ruang milik Jalan pada segmen Koridor Sepaku ditetapkan dengan lebar 13 (tiga belas) meter yang terdiri atas badan Jalan 7 (tujuh) meter dan pedestrian masing-masing paling sedikit 3 (tiga) meter sisi kanan dan sisi kiri badan Jalan.

Bagian Keempat
Penataan Garis Sempadan Bangunan

Paragraf 1
Umum

Pasal 8

- (1) Setelah penghitungan GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 dan Pasal 7 dilakukan penataan GSB oleh unit kerja yang mempunyai fungsi bidang sarana dan prasarana.
- (2) Penataan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan:
 - a. pra pengukuran;
 - b. pengukuran;
 - c. pemasangan tanda batas GSB; dan
 - d. pemasangan papan informasi GSB.
- (3) Penataan GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan melibatkan:
 - a. unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perencanaan dan pertanahan;
 - b. unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengendalian pembangunan;
 - c. unit kerja yang mempunyai fungsi bidang lingkungan hidup dan sumber daya alam; dan/atau
 - d. unit kerja lain terkait.

Paragraf 2
Pra Pengukuran

Pasal 9

- (1) Pra pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf a dilakukan dengan:
 - a. pengumpulan data;
 - b. survei;
 - c. penyusunan kajian;
 - d. penyampaian laporan kajian; dan
 - e. rekomendasi pengukuran.
- (2) Dalam tahap pra pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat melibatkan lembaga/instansi pemerintah terkait, dan/atau Penyelenggara Jalan sesuai dengan kewenangannya.

Pasal 10

- (1) Pengumpulan data sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf a merupakan kegiatan menghimpun dokumen Jalan yang meliputi leger Jalan, dokumen aset Jalan, gambar terlaksana, dan dokumen laik fungsi Jalan dari Penyelenggara Jalan sesuai dengan kewenangannya.
- (2) Survei sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf b merupakan pengecekan kesesuaian data dengan kondisi di lapangan.
- (3) Penyusunan kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf c merupakan analisis terhadap hasil pengumpulan data dan survei guna menentukan kelayakan dan kebutuhan pengukuran.

- (4) Penyampaian laporan kajian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf d merupakan penyampaian dokumen hasil kajian kepada unit kerja terkait sebagai dasar pengambilan keputusan untuk pelaksanaan pengukuran.
- (5) Rekomendasi pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (1) huruf e merupakan usulan tertulis yang memuat kesimpulan hasil kajian dan saran untuk dilaksanakannya kegiatan pengukuran.
- (6) Pengumpulan data sampai dengan rekomendasi pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sampai dengan ayat (5) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 3
Pengukuran

Pasal 11

- (1) Pengukuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf b merupakan kegiatan untuk dapat menentukan batas GSB terhadap ruang milik Jalan pada JSR.
- (2) Ketentuan mengenai teknis pengukuran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 4
Pemasangan Tanda Batas Garis Sempadan Bangunan

Pasal 12

- (1) Pemasangan tanda batas GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c dilakukan pada JSR.
- (2) Pemasangan tanda batas GSB pada JSR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan untuk menentukan titik penempatan tanda batas GSB pada bidang tanah.
- (3) Pemasangan tanda batas GSB pada JSR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pohon.
- (4) Pemasangan tanda batas GSB pada JSR sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan dengan tahapan:
 - a. persiapan; dan
 - b. pelaksanaan.
- (5) Pemasangan tanda batas GSB pada JSR yang dilakukan tidak menghilangkan hak keperdataan pemilik tanah.
- (6) Setiap orang perorangan atau badan baik yang berbadan hukum maupun yang bukan berbadan hukum dilarang memindahkan tanda batas GSB pada JSR.
- (7) Persiapan dan pelaksanaan pemasangan tanda batas GSB pada JSR sebagaimana dimaksud pada ayat (4) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 13

- (1) Penanaman pohon sebagai tanda batas GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 ayat (3) dilaksanakan setelah mendapatkan rekomendasi dari unit kerja yang mempunyai fungsi bidang lingkungan hidup dan sumber daya alam.

- (2) Penanaman pohon sebagai tanda batas GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui tahapan:
 - a. perencanaan;
 - b. pelaksanaan; dan
 - c. pemeliharaan.
- (3) Penanaman pohon sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disertai dengan pembatas berupa patok leger Jalan untuk mengantisipasi pertumbuhan dan/atau perubahan tata letak pohon.
- (4) Tahapan penanaman pohon sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Paragraf 5

Pemasangan Papan Informasi Garis Sempadan Bangunan

Pasal 14

- (1) Pemasangan papan informasi GSB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf d berfungsi sebagai pemberitahuan data GSB.
- (1) Pemasangan papan informasi GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengendalian pembangunan.
- (2) Pemasangan papan informasi GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan setelah pemasangan tanda batas GSB.
- (3) Pemasangan papan informasi GSB sebagaimana dimaksud ayat (1) akan dilakukan pada 3 (tiga) WP IKN yang terdiri atas:
 - a. WP IKN Barat;
 - b. WP IKN Timur 1; dan
 - c. WP IKN Selatan.
- (4) Pemasangan papan informasi GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan di atas ruang milik Jalan, setelah berkoordinasi dengan Penyelenggara Jalan sesuai dengan kewenangannya.
- (5) Pemasangan papan informasi GSB sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan surat perintah DBPP dengan melibatkan unit kerja terkait, pemilik tanah atau persil, dan perangkat desa/kelurahan.
- (6) Spesifikasi papan informasi GSB sebagaimana dimaksud ayat (1) tercantum dalam Lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Kepala ini.

BAB III

PEMANFAATAN DAN PENGUASAAN PADA DAERAH SEMPADAN BANGUNAN DAN RUANG MILIK JALAN

Bagian Kesatu Pemanfaatan

Paragraf 1

Daerah Sempadan Bangunan

Pasal 15

- (1) Daerah Sempadan bangunan dapat dimanfaatkan oleh pemilik dan/atau pihak yang memanfaatkan tanah atau

persil untuk:

- a. membangun bangunan bukan gedung;
 - b. membangun bangunan penunjang;
 - c. membangun tempat parkir;
 - d. tanaman;
 - e. tanaman penghijau; dan
 - f. kegiatan yang bersifat insidental.
- (2) Dalam hal Bangunan Gedung dengan konstruksi bertingkat yang mempunyai teras, Bangunan Gedung yang mempunyai kanopi, atau struktur serupa dilarang melewati batas ruang milik Jalan pada JSR untuk menjaga kelancaran akses pejalan kaki dan estetika lingkungan.
 - (3) Dalam hal bangunan yang bersifat sementara atau sebagai sarana pelengkap/penunjang bangunan umum dan transportasi umum, tidak dikenakan GSB sejauh rintisan air hujan dari atapnya melebihi pagar persil.
 - (4) Untuk dapat memanfaatkan Daerah Sempadan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), pemilik dan/atau pihak yang memanfaatkan tanah atau persil wajib memperoleh izin dari unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan.
 - (5) Pengajuan izin pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan bagi pemilik dan/atau pihak yang memanfaatkan tanah atau persil dapat dimohonkan sekaligus pada waktu mengajukan PBG sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai Bangunan Gedung.

Paragraf 2 Ruang Milik Jalan

Pasal 16

- (1) Ruang milik Jalan dapat dimanfaatkan oleh instansi pemerintah, lembaga, atau badan baik yang berbadan hukum maupun yang bukan berbadan hukum untuk:
 - a. perkerasan Jalan;
 - b. trototar;
 - c. jalur hijau;
 - d. jalur pemisah;
 - e. alat-alat perlengkapan Jalan;
 - f. jaringan utilitas;
 - g. saluran air hujan; dan
 - h. sarana umum lainnya.
- (2) Pemanfaatan ruang milik Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib menyediakan ruang yang tidak mengganggu fungsi ruang milik Jalan.
- (3) Penempatan pemanfaatan ruang milik Jalan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) wajib memperoleh izin dari unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan.
- (4) Unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan memberikan izin pemanfaatan ruang milik Jalan mendapat rekomendasi teknis dari Penyelenggara Jalan sesuai dengan kewenangannya.

Bagian Kedua
Penguasaan

Pasal 17

- (1) Dalam hal instansi pemerintah, lembaga, atau badan akan menjadikan tanah yang sudah dalam penguasaan dan/atau kepemilikan masyarakat menjadi ruang milik Jalan, pengalihan penguasaannya dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal unit kerja pada Otorita Ibu Kota Nusantara akan menguasai tanah untuk dijadikan ruang milik Jalan dilakukan melalui mekanisme pengadaan tanah bagi pembangunan untuk kepentingan umum atau pengadaan tanah secara langsung sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Pelaksanaan pengadaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan oleh unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perencanaan dan pertanahan atas usulan dari unit kerja yang memerlukan tanah.

BAB IV
PENGENDALIAN

Bagian Kesatu
Umum

Pasal 18

Pengendalian GSB dan ruang milik Jalan pada JSR dilaksanakan melalui kegiatan:

- a. pengawasan dan evaluasi;
- b. mekanisme perizinan; dan
- c. penertiban.

Bagian Kedua
Pengawasan dan Evaluasi

Paragraf 1
Umum

Pasal 19

- (1) Pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf a atas pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan pada JSR ditujukan untuk menjamin tercapainya kesesuaian pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan pada JSR sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Penyelenggaraan pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengawasan, pemantauan, dan evaluasi, serta dapat melibatkan unit kerja terkait sesuai tugas dan fungsinya.
- (3) Dalam penyelenggaraan pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melibatkan peran serta masyarakat termasuk meminta data yang dibutuhkan kepada masyarakat.

- (4) Peran serta masyarakat sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dapat berbentuk laporan atau pengaduan kepada unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengawasan, pemantauan, dan evaluasi.

Paragraf 2
Pelaksanaan

Pasal 20

- (1) Unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengawasan, pemantauan, dan evaluasi dalam melakukan pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 19 berdasarkan surat tugas.
- (2) Pelaksanaan pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat dilakukan dengan tahapan paling sedikit:
 - a. pemantauan;
 - b. menerima laporan atau pengaduan dari masyarakat;
 - c. pelaporan kepada pimpinan unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengendalian pembangunan;
 - d. identifikasi lokasi;
 - e. identifikasi tindakan pelanggaran;
 - f. penyusunan laporan tertulis hasil identifikasi;
 - g. penyampaian laporan tertulis hasil identifikasi kepada pimpinan unit kerja yang mempunyai fungsi bidang pengendalian pembangunan;
 - h. pelaksanaan forum pembahasan;
 - i. rekomendasi sanksi administratif; dan
 - j. melaporkan rekomendasi kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (3) Hasil pengawasan dan evaluasi dijadikan sebagai bahan atau masukan bagi perbaikan, penyempurnaan, peningkatan pemanfaatan GSB dan ruang milik Jalan pada JSR, dan/atau penertiban.
- (4) Tahapan pengawasan dan evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam pedoman tata cara pengawasan yang ditetapkan dengan Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Bagian Ketiga
Mekanisme Perizinan

Paragraf 1
Umum

Pasal 21

- (1) Mekanisme perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf b, terdiri atas:
 - a. permohonan perizinan;
 - b. persyaratan izin; dan
 - c. pemberian izin.
- (2) Perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan serta dapat melibatkan unit kerja terkait sesuai tugas dan fungsinya.

Paragraf 2
Permohonan Perizinan

Pasal 22

- (1) Permohonan Perizinan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) huruf a, dilakukan terhadap pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan JSR yang diajukan secara tertulis kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara melalui unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan.
- (2) Permohonan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat diajukan oleh perseorangan, kelompok masyarakat, badan usaha, badan hukum, dan instansi pemerintah.
- (3) Permohonan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan persyaratan:
 - a. administrasi; dan
 - b. teknis.

Paragraf 3
Persyaratan Izin

Pasal 23

- (1) Persyaratan administrasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) huruf a paling sedikit meliputi:
 - a. surat permohonan berisi data identitas pemohon;
 - b. surat pernyataan tanggung jawab mutlak atas kewajiban memelihara dan menjaga Bangunan Gedung dan jaringan utilitas, bangun bangunan atau Bangunan Gedung untuk keselamatan umum dan menanggung segala resiko atas segala akibat yang mungkin ditimbulkan dari kerusakan yang terjadi atas sarana atau prasarana yang dibangun/dipasang pada area Daerah Sempadan bangunan dan/atau ruang milik Jalan yang dimanfaatkan; dan/atau
 - c. akta pendirian bagi yang berbadan usaha dan berbadan hukum dari instansi yang berwenang.
- (2) Persyaratan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (3) huruf b paling sedikit meliputi:
 - a. lokasi;
 - b. rincian rencana teknis;
 - c. jadwal waktu pelaksanaan;
 - d. metode pelaksanaan;
 - e. izin usaha, dalam hal pemohon adalah badan usaha; dan
 - f. jaminan pelaksanaan dan jaminan pemeliharaan berupa jaminan bank yang nilainya ditentukan berdasarkan perhitungan teknis perbaikan resiko kerusakan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan yang dimanfaatkan.
- (3) Jaminan pelaksanaan dan jaminan pemeliharaan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf f diterima dan disimpan oleh unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan.

Paragraf 4
Pemberian Izin

Pasal 24

- (1) Dalam hal pemohon memenuhi persyaratan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23, unit kerja yang mempunyai fungsi bidang sarana dan prasarana melakukan evaluasi dan peninjauan lapangan.
- (2) Berdasarkan hasil evaluasi dan peninjauan lapangan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), unit kerja yang mempunyai fungsi bidang sarana dan prasarana menerbitkan rekomendasi teknis.
- (3) Rekomendasi teknis sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disampaikan pada unit kerja yang mempunyai fungsi perizinan dan pembangunan.
- (4) Unit kerja yang mempunyai fungsi bidang perizinan pembangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) mengajukan persetujuan penerbitan izin kepada Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (5) Pemberian izin ditetapkan oleh Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

Pasal 25

Izin pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan pada JSR dalam rangka penggunaan dan pemanfaatan barang milik negara dan/atau aset dalam penguasaan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Keempat
Penertiban

Pasal 26

- (1) Dalam melaksanakan pengendalian terhadap bangunan pada GSB dan ruang milik Jalan pada JSR dilakukan penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 huruf c.
- (2) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan oleh unit kerja yang memiliki fungsi bidang ketenteraman dan ketertiban umum.
- (3) Penertiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan dengan kriteria bangunan yang berada di Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan pada JSR:
 - a. yang berdiri sebelum Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang tidak memiliki izin pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan/atau IMB, atau izin pemanfaatan ruang milik Jalan; dan
 - b. yang berdiri setelah Undang-Undang Nomor 3 Tahun 2022 tentang Ibu Kota Negara yang tidak memiliki izin pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan/atau IMB, atau izin pemanfaatan ruang milik Jalan.
- (4) Setiap pemilik bangunan yang tidak memiliki izin pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan/atau IMB, atau izin pemanfaatan ruang milik Jalan diberikan surat pemberitahuan untuk melakukan penyesuaian PBG

kepada Otorita Ibu Kota Nusantara.

- (5) Setiap pemilik bangunan dikenakan sanksi administratif bagi yang tidak mengajukan penyesuaian izin dalam jangka waktu 7 (tujuh) hari kerja, sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terhitung sejak menerima surat pemberitahuan dari Otorita Ibu Kota Nusantara.
- (6) Sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (5) berupa:
 - a. teguran tertulis;
 - b. penghentian sementara kegiatan; dan
 - c. perintah pembongkaran bangunan.

Pasal 27

Setiap pemilik Bangunan Gedung yang melewati batas ruang milik Jalan pada JSR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15 ayat (2) dikenai sanksi administratif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (6).

Pasal 28

- (1) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan sanksi administratif berupa teguran tertulis bagi pemilik bangunan.
- (2) Teguran tertulis sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat kewajiban untuk melakukan perintah sesuai dengan isi surat.
- (3) Perintah sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, terhitung sejak sanksi administratif berupa teguran tertulis diberikan.

Pasal 29

- (1) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan sanksi administratif berupa penghentian sementara kegiatan bagi pemilik bangunan yang tidak melaksanakan perintah teguran tertulis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28.
- (2) Perintah penghentian sementara kegiatan bagi pemilik gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, terhitung sejak sanksi administratif berupa teguran tertulis diterima.

Pasal 30

- (1) Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara memberikan sanksi administratif berupa perintah pembongkaran bangunan bagi pemilik bangunan yang tidak melaksanakan perintah penghentian sementara kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29.
- (2) Perintah pembongkaran bangunan bagi pemilik gedung sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan paling lambat 7 (tujuh) hari kerja, terhitung sejak sanksi administratif berupa penghentian sementara kegiatan diterima.

Pasal 31

- (1) Unit kerja yang mempunyai fungsi bidang penyelenggaraan ketentraman dan ketertiban umum dalam melaksanakan penertiban sebagaimana dimaksud dalam Pasal 26 ayat (2) dibantu oleh tim satuan tugas bersama yang terdiri atas:
 - a. unit kerja terkait sesuai tugas dan fungsinya;

- b. aparat penegak hukum; dan
 - c. instansi lainnya yang terkait.
- (2) Pembentukan tim satuan tugas bersama sebagaimana dimaksud pada ayat (2) ditetapkan dengan Keputusan Kepala Otorita Ibu Kota Nusantara.

BAB V KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 32

Pada saat Peraturan Kepala ini mulai berlaku:

- a. Pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan pada JSR yang telah memiliki izin, namun tidak sesuai dengan ketentuan dalam Peraturan Kepala ini, harus dilakukan penyesuaian pada saat terjadi perubahan izin, perpanjangan izin atau pembaharuan izin sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- b. izin pemanfaatan Daerah Sempadan bangunan dan ruang milik Jalan pada JSR yang telah diterbitkan dan masih berlaku sebelum diundangkannya Peraturan Kepala ini, tetap berlaku sampai dengan habis masa berlakunya izin.

BAB VI KETENTUAN PENUTUP

Pasal 33

Peraturan Kepala ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Kepala ini dengan penempatannya dalam Berita Negara Republik Indonesia.



Ditetapkan di Nusantara
pada tanggal 23 Juni 2025

KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA,

☞

M. BASUKI HADIMULJONO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal ☞

DIREKTUR JENDERAL
PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN
KEMENTERIAN HUKUM REPUBLIK INDONESIA,

☞

DHAHANA PUTRA

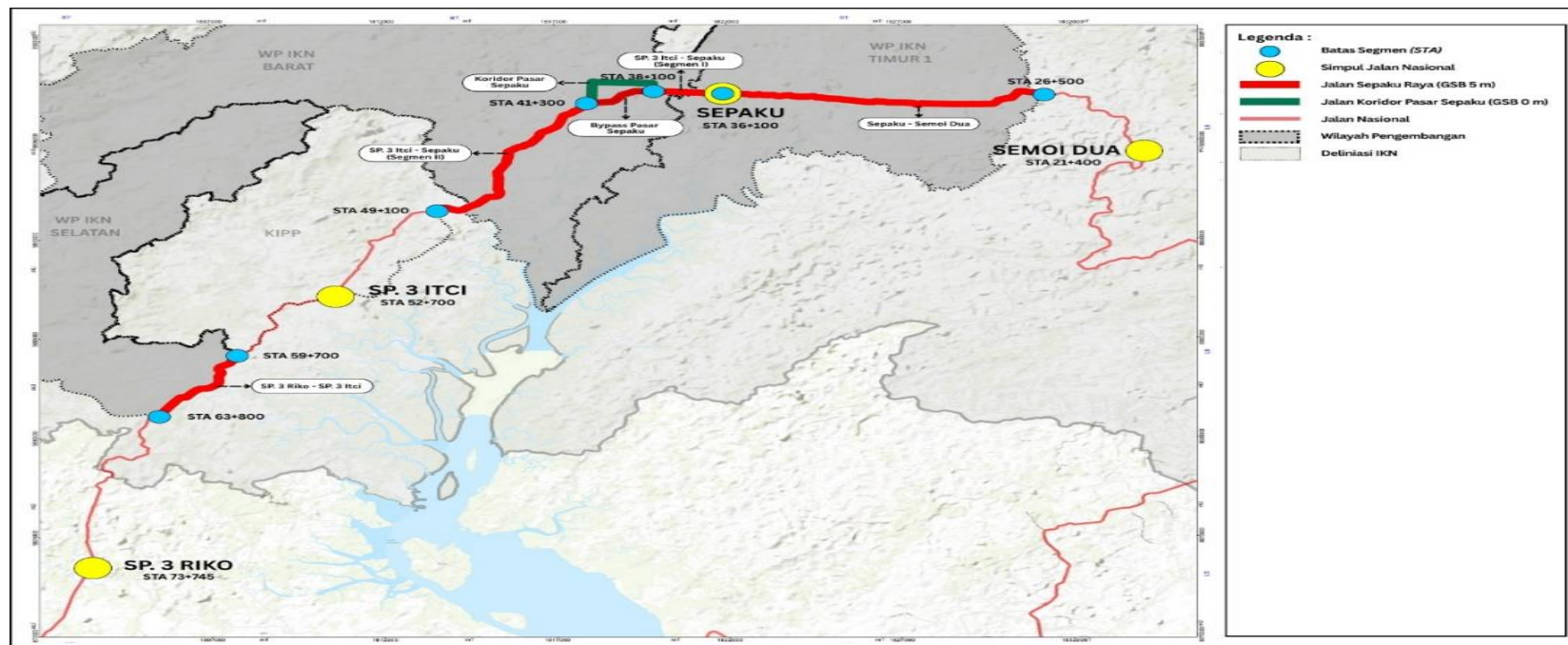
BERITA NEGARA REPUBLIK INDONESIA TAHUN 2025 NOMOR

☞

LAMPIRAN
PERATURAN KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA
NOMOR 4 TAHUN 2025
TENTANG
GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA

PETA, PENETAPAN, DESAIN, DAN SPESIFIKASI PAPAN INFORMASI
GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA

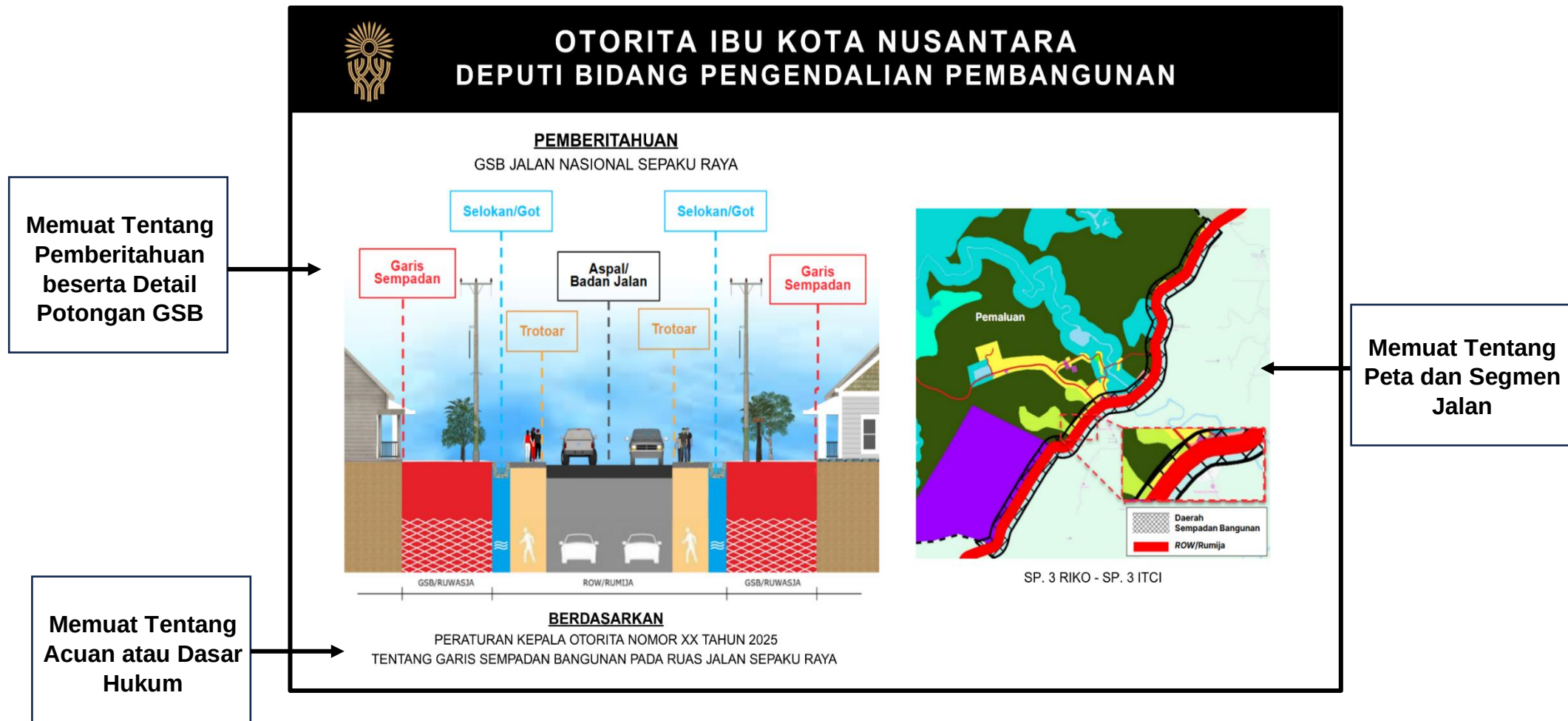
I.1. PETA GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA



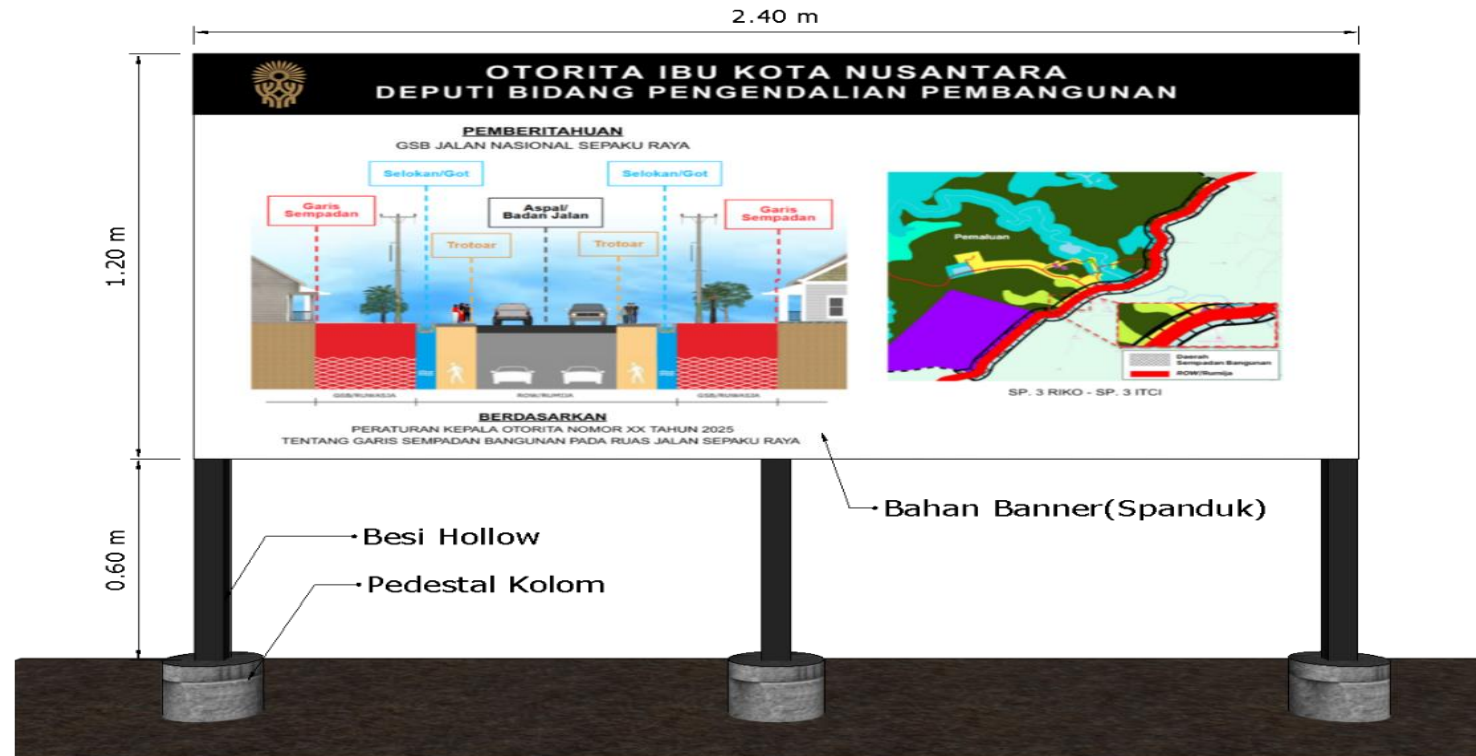
I.2. PENETAPAN GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA

Nama Ruas Jalan	Titik Koordinat		Station Jalan (STA)		Panjang Ruas Jalan (km)	Lebar GSB (meter)
	Awal	Akhir	Awal	Akhir		
Semai Dua - Sepaku	-0.912304, 116.878587	-0.911891, 116.796617	26+500	36+100	9,6	5
Sepaku - Sp. 3 ITCI (Segmen I)	-0.911891, 116.796617	-0.910927, 116.779043	36+100	38+100	2,0	5
Koridor Sepaku	-0.910866, 116.778915	-0.916325, 116.761823	38+100	41+300	3,2	0
Sepaku - Sp. 3 ITCI (Segmen II)	-0.916325, 116.761823	-0.964376, 116.723697	41+300	49+100	7,8	5
Sp.3 ITCI - Sp.3 Riko	-1.028993, 116.672694	-1.056195, 116.652798	59+700	63+800	4,1	5
Bypass Pasar Sepaku	-0.910866, 116.778915	-0.916325, 116.761823	0+000	2+115	2,1	5
Total Panjang					28,8	

I.3. DESAIN PAPAN INFORMASI GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA



I.4. SPESIFIKASI PAPAN INFORMASI GARIS SEMPADAN BANGUNAN PADA JALAN SEPAKU RAYA



KEPALA OTORITA IBU KOTA NUSANTARA
REPUBLIK INDONESIA,

ttd.

M. BASUKI HADIMULJONO