



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 82 TAHUN 2014

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN BANDAR KEMAYORAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan Pemanfaatan Ruang Kota Jakarta yang serasi, selaras, berkualitas, efektif, efisien dan berorientasi untuk kesejahteraan seluruh lapisan masyarakat, diperlukan kebijakan yang dapat menjadi acuan untuk pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
  - b. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, pemanfaatan ruang pada sistem pusat perdagangan, perkantoran dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan dilaksanakan berdasarkan Panduan Rancang Kota;
  - c. bahwa Kawasan Bandar Kemayoran termasuk ke dalam pengembangan kawasan prioritas dan merupakan sistem pusat kegiatan primer serta kawasan strategis provinsi kepentingan ekonomi yang pengembangan kawasannya difokuskan untuk pemanfaatan kegiatan perdagangan, jasa dan campuran berintensitas tinggi serta berskala pelayanan nasional dan internasional sehingga perlu dilakukan upaya untuk mengintegrasikan berbagai arahan pengembangan yang dilandasi atas permasalahan, potensi dan prospek kawasan tersebut sehingga perkembangan kawasan pada tahun-tahun mendatang dapat dikendalikan;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Bandar Kemayoran;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
  2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;



3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
8. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
10. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
11. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
12. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
13. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
14. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
15. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 137 Tahun 2007;
16. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

#### MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN BANDAR KEMAYORAN.

#### BAB I

#### KETENTUAN UMUM

#### Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.



3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Pihak Ketiga adalah orang perseorangan atau badan usaha yang akan memanfaatkan pengembangan Kawasan Bandar Kemayoran.
5. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
6. Rencana Kota adalah rencana tata ruang kota di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Umum Tata Ruang Wilayah Provinsi dan Kota yang merupakan arahan pembangunan fisik secara makro yang ditetapkan dengan Peraturan Daerah.
8. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah tingkat Kecamatan yang dilengkapi dengan peraturan zonasi yang merupakan penjabaran dari RTRW Provinsi dan Kota/Kabupaten dengan peta skala 1 : 5.000.
9. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur tentang persyaratan pemanfaatan ruang dan ketentuan pengendaliannya dan disusun untuk setiap blok/zona peruntukan yang penetapan zonanya dalam rencana rinci tata ruang.
10. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan/atau fungsional.
11. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
12. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guideline) yang selanjutnya disingkat PRK adalah panduan bagi perencanaan kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.
13. Strategi Penataan adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi.
14. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
15. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
16. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik yang spesifik.
17. Sub Zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.



18. Zoning adalah pembagian kawasan ke dalam beberapa zona sesuai dengan fungsi dan karakteristik semula atau diarahkan bagi pengembangan fungsi-fungsi lain.
19. Blok adalah bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh rencana jalan lingkungan atau sejenisnya sesuai dengan rencana kota.
20. Subblok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk suatu peruntukan tertentu.
21. Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka dan dapat diakses bagi semua warga dari berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya masuk dan seringkali menjadi tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan masyarakat dan bahkan dapat pula berperan menjadi salah satu ikon kota.
22. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota dan/atau pengaman jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.
23. Kawasan Pemerintahan Nasional adalah kawasan dengan peruntukan sebagai tempat kegiatan pemerintahan dan administrasi pemerintahan beserta fasilitasnya pada Lembaga Tinggi Negara dan Pemerintahan Pusat dengan luas lahan yang disesuaikan dengan fungsinya.
24. Kawasan Pemerintahan Daerah adalah kawasan dengan peruntukan sebagai tempat kegiatan Pemerintahan Daerah dan administrasi Pemerintahan Daerah beserta fasilitasnya pada Pemerintahan Provinsi, Kota Administrasi, Kecamatan dan Kelurahan, dengan luas lahan yang disesuaikan dengan fungsinya.
25. Kawasan Perumahan Horizontal adalah kawasan peruntukan hunian dengan luas kavling antara  $60 \text{ m}^2$  (enam puluh meter persegi) sampai dengan lebih dari  $500 \text{ m}^2$  (lima ratus meter persegi) dengan kepadatan bangunan sama atau di atas 50 (lima puluh) bangunan perhektar tipe tunggal, ganda/kopel atau deret.
26. Kawasan Perumahan Horizontal Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Rendah adalah kawasan peruntukan hunian dengan KDB maksimum 30% (tiga puluh persen) dengan tipe bangunan tunggal.
27. Kawasan Perumahan Vertikal adalah suatu kelompok yang memiliki fungsi lingkungan tempat hunian yang dilengkapi dengan fasilitas serta sarana dan prasarana lingkungan dengan tipe kelompok bangunan hunian yang mempunyai batasan ketinggian tertentu.
28. Kawasan Perumahan Vertikal Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Rendah adalah kawasan dengan peruntukan sebagai tempat hunian secara bersusun beserta fasilitasnya dengan KDB maksimum 30% (tiga puluh persen) tipe bangunan tunggal yang dibangun dengan ketinggian tertentu.
29. Kawasan Perkantoran, Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang terpusat diperuntukan bagi kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan.



30. Kawasan Perkantoran, Perdagangan dan Jasa Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Rendah adalah kawasan yang terpusat diperuntukan bagi kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan, dengan KDB maksimal 30% (tiga puluh persen).
31. Kawasan Perkantoran adalah kawasan yang terpusat diperuntukan bagi kegiatan perkantoran, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan.
32. Kawasan Perdagangan dan Jasa adalah kawasan yang terpusat diperuntukan bagi kegiatan perdagangan dan jasa, termasuk pergudangan, yang diharapkan mampu mendatangkan keuntungan bagi pemiliknya dan memberikan nilai tambah pada suatu kawasan perkotaan.
33. Kawasan Campuran adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukan bagi pengembangan kegiatan campuran bangunan umum dengan permukiman beserta fasilitasnya yang dirancang sesuai dengan fungsi dan kebutuhan masyarakat di mana kawasan bangunan tersebut dibangun dan dikelola serta dipelihara dengan baik.
34. Kawasan Campuran Koefisien Dasar Bangunan (KDB) Rendah adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukan bagi pengembangan kegiatan campuran bangunan umum dengan permukiman beserta fasilitasnya yang dirancang sesuai dengan fungsi dan kebutuhan masyarakat di mana kawasan bangunan tersebut dibangun dan dikelola serta dipelihara dengan baik, dengan KDB maksimal 30% (tiga puluh persen).
35. Kawasan Pelayanan Umum dan Sosial adalah kawasan sarana penunjang yang dibutuhkan masyarakat sebagai pendukung kegiatan sosial.
36. Kawasan Terbuka Biru adalah ruang terbuka di wilayah perkotaan yang tidak termasuk kategori RTH, berupa badan air.
37. Jalur Pedestrian adalah jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.
38. Jalan adalah prasarana transportasi darat yang meliputi segala bagian jalan, termasuk bangunan pelengkap dan perlengkapannya yang diperuntukan 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 kereta api, jalan lori dan jalan kabel.
39. 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.
40. 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.
41. 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.



42. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
43. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang kota.
44. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana teknis ruang kota.
45. KLB Rata-rata adalah besaran ruang yang dihitung dari nilai KLB rata-rata pada suatu kawasan berdasarkan ketetapan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis.
46. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
47. Koefisien Tapak Besmen yang selanjutnya disebut KTB adalah angka persentase luas tapak bangunan yang dihitung dari proyeksi dinding terluar bangunan di bawah permukaan tanah terhadap luas pada perpetakan/persil atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang kota.
48. Koefisien Dasar Hijau yang selanjutnya disebut KDH adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lahan terbuka untuk penanaman tanaman dan/atau peresapan air terhadap luas tanah pada perpetakan/persil atau daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang kota.
49. Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal dan berfrekuensi tinggi.
50. Jarak Bebas adalah jarak minimum yang diperkenankan dari bidang terluar bangunan yang bersebelahan atau saling membelakangi.
51. Garis Sempadan Bangunan adalah garis maya pada persil atau tapak sebagai batas minimum diperkenankannya didirikan bangunan, dihitung dari garis sempadan jalan atau garis sempadan pagar atau batas persil atau tapak.
52. Bangunan Tipe Tunggal adalah bangunan yang harus memiliki jarak bebas dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi miring dan belakang.
53. Bangunan Tipe Deret adalah bangunan yang diperbolehkan rapat dengan batas perpetakan atau batas pekarangan pada sisi samping.



## Pasal 2

Penyusunan PRK Kawasan Bandar Kemayoran dimaksudkan untuk memberikan legalitas dalam pemberlakuan Kawasan Bandar Kemayoran sebagai kawasan strategis kepentingan ekonomi untuk kegiatan perdagangan, jasa dan campuran berintensitas tinggi untuk skala pelayanan nasional dan internasional.

## Pasal 3

PRK Kawasan Bandar Kemayoran bertujuan untuk menunjang Jakarta sebagai kota jasa dan pemeratakan pusat kegiatan pemerintahan, kegiatan sosial, ekonomi, budaya, kegiatan pelayanan serta untuk mengakomodasikan fungsi baru Kawasan Bandar Kemayoran sebagai pusat perdagangan Internasional (International Trade Center of Indonesia) yang terintegrasi dengan fungsi-fungsi lainnya di dalam Kawasan Bandar Kemayoran.

## BAB II

## PENETAPAN LOKASI

## Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Kawasan Bandar Kemayoran yang lokasinya mencakup bagian dari beberapa Kecamatan, yaitu Kecamatan Pademangan dan Kecamatan Tanjung Priok, Kota Administrasi Jakarta Utara dan Kecamatan Sawah Besar dan Kecamatan Kemayoran, Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Kawasan Bandar Kemayoran sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan  $\pm$  454,97 ha (kurang lebih empat ratus lima puluh empat koma sembilan tujuh hektar).

## BAB III

## STRATEGI PENATAAN KAWASAN

## Pasal 5

Untuk mewujudkan PRK Kawasan Bandar Kemayoran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, strategi penataan yang dilakukan meliputi :

- a. Kawasan pembangunan terpadu yang mengakomodasikan segenap unsur kehidupan kota, serta seluruh keberagaman dan kemajemukan baik dalam fungsi maupun struktur;
- b. Pembangunan berwawasan lingkungan dengan perencanaan kawasan yang selalu berupaya menghargai kehidupan alam dan lingkungan alami eksisting serta melakukan perencanaan jangka panjang yang mampu dan 'ramah' dengan lingkungan alam;



- c. Integrasi keruangan secara sosial dengan adanya keterpaduan keragaman baik secara ekonomis, kultur, sosial, ekologis serta estetis, baik di dalam maupun sekitar kawasan; dan
- d. Kota dengan keragaman aktivitas yang tidak hanya mewadahi aktivitas jasa/komersial, namun aktivitas hunian yang nyaman dan terpadu, dengan pengolahan ruang publik dan kualitas arsitektur yang tinggi.

#### BAB IV

#### KEWAJIBAN

##### Pasal 6

- (1) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana lingkungan yang memadai terhadap perubahan peruntukan dan/atau peningkatan intensitas lahan pada Kawasan Bandar Kemayoran merupakan kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Kawasan Bandar Kemayoran.
- (2) Dalam menetapkan jenis dan kapasitas sarana prasarana lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) yang harus disediakan dalam daerah perencanaan, harus mempertimbangkan terpenuhinya kebutuhan/standar minimal penduduk yang akan beraktivitas dan mendiami daerah perencanaan dan sekitarnya serta mengacu pada ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (3) Terhadap kewajiban-kewajiban yang sudah ditetapkan pada Kawasan Bandar Kemayoran sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku dan wajib diselesaikan, kecuali terdapat perubahan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam bentuk perjanjian antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Ketiga yang akan mengembangkan Kawasan Bandar Kemayoran dengan mengacu pada Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah termasuk perpanjangan/penyempurnaan/pembaharuan atau aturan lain yang telah disahkan oleh Gubernur Provinsi DKI Jakarta.
- (5) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

#### BAB V

#### KETENTUAN PERALIHAN

##### Pasal 7

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Kawasan Bandar Kemayoran sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku; dan
- b. terhadap permohonan perizinan pada Kawasan Bandar Kemayoran yang sedang dalam proses dan/atau permohonan perizinan baru harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.



BAB VI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

Agar setiap orang mengetahuinya, memerintahkan pengundangan Peraturan Gubernur ini dengan penempatannya dalam Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

Ditetapkan di Jakarta  
pada tanggal 30 Mei 2014

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 3 Juni 2014

Pit. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd

WIRIYATMOKO

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2014 NOMOR 63008

Salinan sesuai dengan aslinya  
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH  
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



SRI RAHAYU

NIP 195712281985032003