

# BUKU SAKU

PERATURAN DAERAH NOMOR 1 TAHUN 2014

RENCANA DETAIL TATA RUANG DAN PERATURAN ZONASI (RDTR&PZ)

SUKU DINAS PENATAAN KOTA KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU

DINAS PENATAAN KOTA

# DAFTAR ISI

<b>1. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU</b>	<b>1</b>
a. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU SELATAN	1
KELURAHAN PULAU UNTUNG JAWA	1
KELURAHAN PULAU PARI	2
KELURAHAN PULAU TIDUNG	3
b. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU UTARA	4
KELURAHAN PULAU PANGGANG	4
KELURAHAN PULAU KELAPA	5
KELURAHAN PULAU HARAPAN	8
<b>2. PELAKSANAAN KEGIATAN DALAM SUB ZONA</b>	<b>10</b>
a. SUB ZONA PERUMAHAN DI WILAYAH PULAU (R.11)	10
b. SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU (K.5)	14
c. SUB ZONA TERBUKA HIJAU BUDIDAYA DI WILAYAH PULAU (H.8)	16
d. SUB ZONA PEMERINTAH DAERAH (P.3)	17
e. SUB ZONA PRASARANA TERMINAL (S.7)	19
f. SUB ZONA PERTAMBANGAN DI WILAYAH PULAU (T.1)	21
g. SUB ZONA KONSERVASI PERAIRAN LAUT (PP.1)	22
h. SUB ZONA PEMANFAATAN UMUM PERAIRAN LAUT (PP.2)	23
<b>3. TEKNIK PENGATURAN ZONASI (TPZ)</b>	<b>24</b>
<b>4. INSENTIF DAN DISINSENTIF</b>	<b>28</b>
<b>5. HAK KEBERATAN</b>	<b>29</b>



**SUKU DINAS PENATAAN KOTA**  
**KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU**

# 1. INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU (PERDA 1 TAHUN 2014 LAMPIRAN III-3 TABEL 43)

## a. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU SELATAN (KELURAHAN PULAU UNTUNG JAWA)

NO	NAMA PULAU	ZONASI	LUAS (Ha)	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					PENGUNAAN	PENGELOLA
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1	Dapur	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)		-	-	-	-	-		
2	Damar Besar	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	12.50	10%	0.15	3	-	15	Perambuan, sarana latihan penyelamatan dan evakuasi keadaan darurat	Kementerian Perhubungan Direktorat Jenderal Perhubungan Laut TNI AL LANTAMAL III
3	Wanara (Damar Kecil)	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	2.15	5%	0.075	3	-	10	Pos Kamla	Pemprov DKI Jakarta
4	Rambut	Zona Lindung (L.1)	28.00	-	-	-	-	-	Suaka Margasatwa	Dept. Kehutanan Direktorat Jenderal Pelindungan Hutan dan Konservasi
5	Untung Jawa	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	40.10	20%	0.15	3	-	20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
6	Ayer Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	6.50	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Global Eka Buana
7	Talak (Nyamuk Kecil)	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	2.30	5%	0.075	3	-	10	Navigasi	Pemprov DKI Jakarta
8	Kelor	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	2.00	5%	0.075	3	-	10	Taman Arkeologi	Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta
9	Onrust	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	12.00	15%	0.225	3	-	15	Taman Arkeologi	Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta
10	Bidadari	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	6.00	10%	0.15	3	-	10	Peristirahatan	PT.Seabreeze Indonesia
11	Cipir (Kayangan)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	1.60	5%	0.075	3	-	10	Taman Arkeologi	Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta

## a. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU SELATAN (KELURAHAN PULAU PARI)

NO	NAMA PULAU	ZONASI	Luas (Ha)	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					PENGGUNAAN	PENGELOLA
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1	Biawak	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.24	5%	0.075	3	-	20	Penghijauan	Pemprov DKI Jakarta
2	Karang Kudus	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	0.78	0%	0	0	-	10	Resor/pariwisata	Bpk. Johny Wijaya
3	Kudus Lempeng	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)		-	-	-	-	-		
4	Karang Jong	-		-	-	-	-	-		
5	Kongsi	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	1.63	10%	0.15	3	-	10	Penelitian LIPI	Dinas Pariwisata dan Kebudayaan Provinsi DKI Jakarta
6	Pari	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	41.32	15%	0.225	3	-	15	Permukiman	PT. Bumipari Asih
		Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	41.32	20%	0.40	3	-	10		PT. Bumipari Asih
		Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	41.32	10%	0.15	3	-	15	Penghijauan	PT. Bumipari Asih
7	Tengah	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	2.50	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Setia Utama Island
8	Gundul	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)		-	-	-	-	-		
9	Tikus	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	<b>1.26</b>	5%	0.075	3	-	10		PT. Bumiraya Griyanusa
10	Burung	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	<b>3.26</b>	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Bumiraya Griyanusa
11	Lancang Besar	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	15.13	20%	0.40	3	-	20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
12	Lancang Kecil	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	11.03	15%	0.225	3	-	15		Pemprov DKI Jakarta
13	Bokor	Zona Lindung (L.1)	18	-	-	-	-	-	Konservasi	Pemprov DKI Jakarta

### a. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU SELATAN (KELURAHAN PULAU TIDUNG)

NO	NAMA PULAU	ZONASI	Luas (Ha)	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					PENGUNAAN	PENGELOLA
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1	Karang Beras	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	3.60	10%	0.15	3	-	10	Penghijauan	Bpk Ruslan (Grand Kemang)
2	Karang Beras Kecil									
3	Tidung Besar	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	50.00	20%	0.40	3	-	20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
4	Tidung Kecil	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	12.50	15%	0.225	3	-	15	Konservasi mangrove	Pemprov DKI Jakarta
5	Payung Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	6.24	-	-	-	-	-		Pemprov DKI Jakarta
6	Payung Besar	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	25.67	20%	0.40	3	-	20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
7	Laki	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	14.45	15%	0.225	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Faden Gema Scorpio

## b. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU UTARA (KELURAHAN PULAU PANGGANG)

NO	NAMA PULAU	ZONASI	Luas (Ha)	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					PENGUNAAN	PENGELOLA
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1	Opak Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	1.16	-	-	-	-	0	Penghijauan	Yayasan Lestari Tirta Darma
2	Karang Bangkok	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.85	-	-	-	-	-		Pemprov DKI Jakarta
3	Kotok Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	1.30	-	-	-	-	-		
4	Kotok Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	20.75	15%	0.225	3	-	15	Resor/pariwisata Resor/pariwisata Konservasi Elang Bondol	PT. West Kotok Paradise Alam Kotok Island Resor PT. Palembang Harmoni
5	Gosong Pandan	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	0.40	0%	0	0	0	0	Resor/pariwisata	Hanafi Sani
6	Karang Congkak	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	11.20	-	-	-	-	-		Pemprov DKI Jakarta
7	Paniki	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	4.28	5%	0.075	3	-	10	Resor dan Navigasi	Bpk. Eddie Idup dan Kementerian Perhubungan
8	Semak Daun	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.75	-	-	-	-	-	Penghijauan	Hanafi Sani
9	Sempit									
10	Karya	Zona Pemerintah Daerah (P.3)	10.20	10%	0.152	3	-	10	Wisma Kantor, TPU, Penghijauan	Pemprov DKI Jakarta
11	Gosong Pramuka	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	1.61	20%	0.40	3	-	0		
12	Gosong Sekati	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	2.00	-	-	-	-	-	Resor/pariwisata	PT. Setia Utara Island
13	Air	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	2.90	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Siti Tanjung (Ponco Sutowo)
14	Panggung	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	11.00	40%	0.80	3	-	10	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta
15	Pramuka	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	16.00	40%	0.80	3	-	20	Permukiman	Pemprov DKI Jakarta

**b. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU UTARA (KELURAHAN PULAU KELAPA)**

NO	NAMA PULAU	ZONASI	Luas (Ha)	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					PENGUNAAN	PENGELOLA
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1	Dua Barat									
2	Kelapa	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	13.09	40%	0.80	3	-	10		
3	Gosong Rengat	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	1.20	-	-	-	-	-		
4	Karang Rengat									
5	Pabelokan	Zona Pertambangan di Wilayah Pulau (T.1)	11.77	20%	0.60	3	-	15	Stasiun gas alam dan fasilitas penunjang	CNOOC
6	Gosong Pabelokan									
7	Sebaru Kecil	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	16.60	15%	0.225	3	-	15	Klinik rehabilitasi narkoba	PT. Asri Prima Raya
8	Bundar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	1.95	10%	0.15	0	-	10	Resor pribadi	Bpk. Joe Hamdani
9	Kapas	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.70	0%	0	0	-	0		Pempov DKI Jakarta
10	Lipan	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	6.26	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Unitrans Utama (Edward Soeryadjaya)
11	Hantu Timur (Pantara Timur)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	10.95	15%	0.225	3	-	15	Resor/pariwisata	PT. Pantara Wisata Jaya
12	Hantu Barat (Pantara Barat)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	10.56	15%	0.225	3	-	15	Resor/pariwisata	PT. Pantara Wisata Jaya
13	Yu Timur	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	5.11	-	-	-	-	-		
14	Yu Barat	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	6.36	-	-	-	-	-		
15	Saktu	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	16.07	15%	0.225	3	-	15		

16	Kelor Timur	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	3.73	-	-	-	-	-	Resor Pribadi Penghijauan	PT. Gajah Tunggal
17	Kelor Barat	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	2.30	-	-	-	-	-	Resor Pribadi Penghijauan	PT. Karya Victa Satya
18	Gosong Kelor									
19	Jukung	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	11.08	10%	0.15	3	-	15	Usaha perikanan	PT. Fega Mari Kultura (Bpk. Sofyan Alisyahbana)
20	Cina	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	3.14	10%	0.15	3	-	10	Resor pribadi dan penghijauan	Bpk. Sofyan (Majalah Femina/Gadis)
21	Melinjo	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)		15%	0.225	3	-	15	Penghijauan	Bpk. Sanjaya
22	Semut Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	6.50	10%	0.15	3	-	10	Resor pribadi dan penghijauan	PT. Reputasi Sejahtera
23	Melintang Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	16.48	15%	0.225	3	-	15	Resor pribadi	Bpk. Ari
24	Melintang Kecil	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	5.54	10%	0.15	3	-	10		PT. Buana Bintang Samudera
25	Panjang Bawah	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	9.00	10%	0.15	3	-	10	Resor pribadi dan penghijauan	Bpk. Gunawan, Bpk Fadel Muhammad & Bpk. Sanjaya
26	Tongkeng	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	3.36	10%	0.15	3	-	10		
27	Putri Gundul	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.98	-	-	-	-	-		
28	Putri Barat	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	8.29	15%	0.225	3	-	15	Ruang serbaguna & fasilitas penunjang	PT. Buana Bintang Samudera
29	Macan Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.62	10%	0.15	3	-	0	Resor pribadi	PT. Duta Kreasi Pantai Bahari/PT. United Adventures (Bpk Rodrik)
30	Macan Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	6.13	10%	0.15	3	-	10	Fasilitas penunjang	PT. Matahari Impian Indah (Tomi Winata)
31	Genteng Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	24.76	15%	0.225	3	-	15	Resor pribadi dan penghijauan	Yayasan Adam Malik PT. Ning Associates
32	Genteng Kecil	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	5.58	10%	0.15	3	-	10	Resor pribadi	Yayasan Adam Malik PT. Ning Associates

33	Kayu Angin Putri	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.98	-	-	-	-	-		
34	Panjang Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.39	-	-	-	-	-	Resor/pariwisata	Bpk. Richard
35	Panjang Besar	Zona Pelayanan Umum dan Sosial (S.7)	12.92	10%	0.15	3	-	15	Landasan terbang	PT. Pertama Lumbang Sentosa
36	Rakit Tiang / Kelapa Dua	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	1.90	40%	0.80	3	-	10		
37	Kelapa	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	13.09	40%	0.80	3	-	10		
38	Kaliage Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	6.46	10%	0.15	3	-	10	Resor pribadi dan penghijauan	Yayasan Arafah Sejati (Surya Paloh)
39	Kaliage Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	1.05	-	-	-	-	-		
40	Semut	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.70	-	-	-	-	-		

## b. KECAMATAN KEPULAUAN SERIBU UTARA (KELURAHAN PULAU HARAPAN)

NO	NAMA PULAU	ZONASI	Luas (Ha)	INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG					PENGUNAAN	PENGELOLA
				KDB	KLB	KB	KDH	GSP		
1	Sebira	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	8.82	5%	0.075	3	-	15	Pemukiman	Pemprov DKI Jakarta
2	Dua Timur	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	18.48	-	-	-	-	-	Pengembangbiakan penyus konservasi hutan bakau	Pemprov DKI Jakarta
3	Peteloran Barat (Besar)	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	0.70	-	-	-	-	-	Pengembangbiakan penyus konservasi hutan bakau	Pemprov DKI Jakarta
4	Penjaliran Timur	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	17.90	-	-	-	-	-	Pengembangbiakan penyus konservasi hutan bakau	Pemprov DKI Jakarta
5	Peteloran Timur (Kecil)	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	0.50	-	-	-	-	-		
6	Penjaliran Barat	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	16.30	-	-	-	-	-	Pengembangbiakan penyus konservasi hutan bakau	Pemprov DKI Jakarta
7	Buton	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.27	0%	0	0	-	0	Penghijauan	H. Asyuro
8	Jagung	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.82	-	-	-	-	-	Penghijauan	H. Asyuro
9	Rengit	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	9.78	-	-	-	-	-		Benny Sumampaw
10	Sebaru Besar	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	37.70	5%	0.075	3	-	15	Resor pribadi dan penghijauan	Bpk. Amex
11	Nyamplung	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	6.58	-	-	-	-	-		PT. Fega Markultura
12	Laga	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	4.25	-	-	-	-	-		
13	Gosong Laga Kecil	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.50	0%	0	0	-	0		
14	Gosong Terumbu Laga									
15	Gosong Laga Besar	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.70	0%	0	0	-	0		

16	Semut Kecil (Kayu Angin Semut)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	0.58	10%	0.15	3	-	10	Resor pribadi dan penghijauan	Bpk. Gno dan Bpk. Joni Wijaya	Dikelola secara pribadi
17	Gosong Sepa Kecil										
18	Sepa Timur (Kecil)	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	3.50	-	-	-	-	-	Resor pribadi dan penghijauan	PT. Maltra Teltek Pantai Mutiara Tbk.	Dikelola secara pribadi
19	Gosong Sepa Besar										
20	Sepa Barat (Barat)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	5.68	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Pulau Sepa Permai	
21	Petondan Timur (Papatheo)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	7.38	15%	0.225	3	-	15	Resor/pariwisata	PT. Pulau Seribu Paradise	Dikelola secara pribadi
22	Perak	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	3.35	10%	0.15	3	-	10	Penghijauan	Bpk. Sujito	
23	Petondan Barat (Pelang)	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	11.20	15%	0.225	3	-	15	Resor/pariwisata	PT. Pulau Seribu Paradise	Dikelola secara pribadi
24	Putri Timur	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	9.18	10%	0.15	3	-	10	Resor/pariwisata	PT. Buana Bintang Samudera	
25	Kayu Angin Bira	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	0.26	-	-	-	-	-			
26	Belanda	Zona Terbuka Hijau Lindung (L.3)	0.46	-	-	-	-	-			Pulau tidak berpenghuni
27	Bira Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	29.13	15%	0.225	0	-	15	Resor pribadi	PT. Pulau Seribu Paradise Patra Jasa	PT. Dikelola secara pribadi
28	Kuburan Cina Rosa)	Zona Terbuka Hijau Budidaya di Wilayah Pulau (H.8)	0.25	-	-	-	-	-	Resor pribadi	Bk. Eddie Idup	Dikelola secara pribadi
29	Bira Kecil	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	7.30	15%	0.225	0	-	15	Resor pribadi	PT. Asriand Bimantara (Bambang Triatmojo)	Dikelola secara pribadi
30	Bulat	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	1.28	10%	0.15	0	-	10			
31	Pamegaran	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	15.56	15%	0.225	3	-	15	Resor pribadi dan penghijauan	PT. Mercubua (Probo Sutejo)	Dikelola secara pribadi
32	Harapan	Zona Perumahan Pulau di Wilayah Pulau (R.11)	12.72	40%	0.80	3	-	10	Permakiman	Pemprov DKI Jakarta	
33	Opak Besar	Zona Perkantoran, Perdagangan dan Jasa di Wilayah Pulau (K.5)	9.75	15%	0.225	3	-	15	Resor pribadi dan penghijauan	PT. Qoshi Bersama Indowisata Citra Indah	PT. Dikelola secara pribadi

## 2. PELAKSANAAN KEGIATAN DALAM SUB ZONA (PERDA 1 TAHUN 2014 LAMPIRAN VI TABEL 3)

### a. SUB ZONA PERUMAHAN DI WILAYAH PULAU (R.11)

#### KEGIATAN DIIZINKAN ( I )

##### **Hunian**

- Rumah Sangat Kecil
- Rumah Kecil
- Rumah Sedang
- Rumah Besar
- Asrama
- Rumah Kos
- Panti Jompo, Panti Asuhan dan Yatim Piatu
- Guest House
- Paviliun
- Rumah Dinas
- Pusat Rehabilitasi

##### **Keagamaan**

- Musholla

##### **Wisata**

- Tempat Bermain Lingkungan
- Taman Rekreasi
- Lapangan Olah Raga

##### **Pemerintahan**

- Perkantoran Pemerintahan Nasional
- Perkantoran Pemerintahan Daerah
- Perkantoran Perwakilan Negara Asing

##### **Terminal**

- Dermaga Penyeberangan

##### **Pelayanan Kesehatan**

- Puskesmas
- Praktek Dokter Umum / Spesialis
- Praktek Pengobatan Alternatif
- Praktek Bidan
- Rumah Bersalin
- Klinik dan Poliklinik
- Laboratorium Kesehatan

##### **BUDAYA**

- Sanggar Seni
- Gedung Serba Guna
- Gedung Pertemuan
- Balai Pertemuan dan Pameran

##### **PELAYANAN UMUM**

- Pusat Informasi Lingkungan
- Hutan Kota
- Taman Kota
- Penangkaran Hewan Dilindungi
- Kolam Retensi

##### **KHUSUS**

- Kegiatan Kepentingan Pertahanan

##### **LAIN - LAIN**

- Reklame

## KEGIATAN DIIZINKAN TERBATAS ( T )

### Usaha

- Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain
- Toko
- Pasar Tradisional
- Minimarket
- Jasa Bangunan
- Lembaga Keuangan
- Warung Telekomunikasi
- Permakaman
- Ruang Pertemuan
- Katering
- Biro Perjalanan
- Ekspedisi Pengiriman Barang
- Warnet dan Game Center
- Pangkas Rambut dan Salon
- Laundry
- Penjahit (Tailor)
- Penitipan Hewan
- Penitipan Anak

### Campuran

- Rumah Toko (Ruko)
- Rumah Kantor (Rukan) dan SOHO

### Wisata

- Pusat Olah Raga dan Kesehatan Jasmani
- Bola Gelinding (Bowling) dan Bola Sodik (Billiard)
- Taman Hiburan
- Studio Keterampilan
- Panti Mandi Uap, Griya Pijat, Spa dan Fitnes
- Klab Malam, Diskotek dan Bar
- Teater Terbuka
- Bioskop
- Musik Hidup dan Karaoke
- Resort
- Marina
- Restoran, Pusat Jajan, Jasa Boga dan Bakeri
- Café dan Kedai Kopi

### Pelayanan Umum

Kantor Lembaga Sosial dan  
Organisasi Kemasyarakatan

### Perhotelan

- Hotel
- Losmen
- Homestay
- Cottage

### Perikanan

- Tempat Pelelangan Ikan

### Pertanian

- Pembibitan
- Penjualan Tanaman dan Bunga

### Pelayanan Kesehatan

- Balai Pengobatan
- Apotek

**DIBATASI TOTAL LUAS KAVLING PALING LUAS 10% (SEPULUH PERSEN) DARI LUAS SUB BLOK**

## KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

### Keagamaan

- Masjid
- Gereja
- Pura
- Kelenteng
- Vihara

### Pelayanan Pendidikan

- Kelompok Bermain, PAUD, TK dan Pend. Khusus
- Pendidikan Dasar
- Pendidikan Menengah
- Tempat Kursus dan Pelatihan

### Pelayanan Umum

- TPS-3R
- TPST dan ITF (Tempat Pengolahan Antara)
- Pengolahan Air Kotor dan Tempat Pengolahan Lumpur Tinja
- Daur Ulang
- Instalasi Pengolahan Air Minum
- Instalasi Energi

### Usaha

- PKL

### Wisata

- Gelanggang Remaja
- Gedung Olah Seni

### Industri

- Industri Kecil

### Terminal

- Pendaratan Helikopter
- Mercusuar

### Pelayanan Kesehatan

- Rumah Sakit
- Rumah Sakit Bersalin

### Lain-lain

- Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi

## KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

1. Kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara **dengan syarat sekurang-kurangnya mendapat persetujuan dari warga, tokoh masyarakat, lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan;**
2. Kegiatan PKL dengan **syarat sekurang-kurangnya mendapat persetujuan dari warga sekitar, ketua RT, ketua RW, ditetapkan waktu dan lokasinya;**
3. Kegiatan gelanggang remaja dan gedung olah seni, **dengan syarat diselenggarakan oleh pemerintah;**
4. Kegiatan industri kecil **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan izin lingkungan;**
5. Kegiatan pendaratan helikopter **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin dan/atau rekomendasi dari kepala SKPD/UKPD dan/atau menteri di bidang perhubungan;**
6. Kegiatan mercusuar **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan gangguan;**
7. Kegiatan pusat transmisi/pemancar jaringan telekomunikasi **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin**
8. **lingkungan;**
9. Kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, pendidikan khusus, tempat kursus dan pelatihan **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan memenuhi persyaratan prasarana minimal sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan;**
10. Kegiatan rumah sakit, rumah sakit bersalin dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan izin lingkungan;
11. Kegiatan TPS-3R **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 meter;**
12. Kegiatan TPST/ITF (tempat pengolahan antara) dan instalasi energi **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan;**
13. Kegiatan daur ulang dan **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan;**
14. Kegiatan instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor dan tempat pengolahan lumpur tinja, **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan dan untuk pengolahan limbah domestik yang melayani sub zona bersangkutan;** dan
15. Kegiatan daur ulang, instalasi pengolahan air minum dan instalasi energi **dengan syarat memiliki izin lingkungan dan izin gangguan;**

## b. SUB ZONA PERDAGANGAN DAN JASA DI WILAYAH PULAU (K.5)

### KEGIATAN DIIZINKAN ( I )

#### Hunian

- Guest House

#### Keagamaan

- Musholla

#### Usaha

- Perkantoran dan Bisnis Profesional Lain
- Toko - Minimarket - Toserba
- Warung Telekomunikasi
- Ruang Pertemuan

#### Wisata

- Tempat Bermain Lingkungan
- Taman Rekreasi
- Lapangan Olah Raga
- Resort
- Marina

#### Pemerintahan

- Perkantoran Pemerintahan Nasional
- Perkantoran Pemerintahan Daerah
- Perkantoran Perwakilan Negara Asing

#### Terminal

- Parkir Sepeda

#### Pelayanan Umum

- Hutan Kota
- Taman Kota

#### Lain-lain

- Reklame
- Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi

#### Perhotelan

- Hotel - Losmen - Homestay - Cottage

### KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

#### Hunian

- Asrama

#### Keagamaan

- Masjid - Gereja - Pura - Kelenteng - Vihara

#### Usaha

- PKL

#### Wisata

- Padang Golf dan Arena Latihan Golf

#### Pelayanan Umum

- TPS-3R
- TPST dan ITF (Tempat Pengolahan Antara)
- Pengolahan Air Kotor dan Tempat Pengolahan Lumpur Tinja
- Daur Ulang
- Instalasi Pengolahan Air Minum
- Instalasi Energi

#### Terminal

- Pendaratan Helikopter

## KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

1. Kegiatan asrama **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan untuk pekerja di bidang pariwisata;**
2. Kegiatan masjid, gereja, pura, klenteng, dan vihara **dengan syarat mendapat persetujuan dari warga sekitar, tokoh masyarakat, lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan;**
3. Kegiatan PKL **dengan syarat sekurang-kurangnya mendapat persetujuan dari warga sekitar, ketua RT, ketua RW, ditetapkan waktu dan lokasinya;**
4. Kegiatan padang golf dan arena latihan golf **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan;**
5. Kegiatan pendaratan helikopter **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin dan/atau rekomendasi dari kepala SKPD/UKPD dan/atau menteri di bidang perhubungan;**
6. Kegiatan kegiatan TPS-3R **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan jarak dengan bangunan hunian paling kurang 30 M (tiga puluh meter);**
7. Kegiatan TPST/ITF (tempat pengolahan antara) dan instalasi energi **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan;**
8. Kegiatan daur ulang **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan;**
9. Kegiatan instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor, dan tempat pengolahan lumpur tinja **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan dan untuk pengolahan limbah domestik yang melayani sub zona bersangkutan;** dan,
10. Kegiatan instalasi pengolahan air minum dan instalasi energi **dengan syarat memiliki izin lingkungan dan izin gangguan.**

**c. SUB ZONA TERBUKA HIJAU BUDIDAYA DI WILAYAH PULAU (H.8)****KEGIATAN DIIZINKAN ( I )****Pertanian**

- Hortikultur dan Rumah Kaca
- Pembibitan

**Khusus**

- Kegiatan Kepentingan Pertahanan

**Pelayanan Umum**

- Hutan Kota
- Taman Kota
- Hutan Lindung
- Penangkaran Hewan Dilindungi

# SUBZONA H.8

**KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )****Wisata**

- Taman Perkemahan

**Lain - lain**

- Reklame

1. Kegiatan taman perkemahan **dengan syarat tidak merusak dan/atau mengubah bentangan alam;** dan
2. Kegiatan reklame **dengan syarat pesan atau informasi disampaikan terkait dengan program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat atau tidak bersifat komersial.**

## d. SUB ZONA PEMERINTAH DAERAH (P3)

### KEGIATAN DIIZINKAN ( I )

#### Pelayanan Kesehatan

- Klinik dan Rumah Sakit Hewan
- Puskesmas

#### Khusus

- Kegiatan Kepentingan Pertahanan

#### Terminal

- Parkir Kendaraan
- Parkir Sepeda

#### Pelayanan Umum

- Kolam retensi
- Taman Kota
- Hutan Kota
- Pusat Informasi Lingkungan

#### Pemerintahan

- Perkantoran Pemerintahan Nasional
- Perkantoran Pemerintahan Daerah
- Perkantoran Perwakilan Negara Asing

### KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

#### Hunian

- Rusun Umum
- Asrama
- Rumah Dinas

#### Keagamaan

- Masjid - Gereja - Pura - Kelenteng - Vihara

#### Usaha

- Pasar Induk
- Pasar Tradisional
- Pasar / Penyaluran Grosir
- Pemakaman
- SPBU dan SPBG
- Ruang Pertemuan

#### Wisata

- Lapangan Olah Raga
- Gelanggang Remaja
- Gedung Olah Raga
- Stadion
- Gedung Olah Seni
- Gelanggang Renang

#### Terminal

- Terminal – Stasiun - Pelabuhan
- Bandara Umum - Bandara Khusus
- Dermaga Penyebrangan
- Pendaratan Helikopter
- Mercusuar

#### Pertanian

- Holtikultura dan Rumah Kaca
- Pembibitan
- Penjualan Tanaman & Bunga

#### Perikanan

- Tambak - Kolam - Tempat Pelelangan
- Tempat Pematangan Hewan

#### Lain – lain

- Reklame
- Pusat Transmisi dan Pemancar Jaringan Telekomunikasi
- Pertambangan Strategis

#### Sosial Budaya

- Kelompok Bermain, PAUD dan Pendidikan Khusus
- Pendidikan Dasar
- Pendidikan Menengah
- Pusat Penelitian Cagar Alam
- Pusat Penelitian Kelautan
- Pusat Penelitian lain
- Pusat Riset dan Pengembangan IPTEK
- Rumah Sakit
- Rumah Sakit Bersalin
- Museum
- Gedung Serba Guna
- Gedung Pertemuan
- Balai Pertemuan dan Pameran
- TPS -3R
- Instalasi Pengolahan Air Limbah, Instalasi Pengolahan Air Kotor dan Tempat Pengolahan Lumpur Tinja
- Daur Ulang
- Instalasi Pengolahan Air Minum
- Penangkaran Hewan Dilindungi

## KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

1. Kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, dan rumah besar dengan syarat satu lahan kepemilikan, satu unit bangunan, intensitas kdb paling tinggi 60% (enam puluh persen), klb paling tinggi **1,2 (satu koma dua)**, dan ketinggian bangunan paling tinggi **2 (dua) lantai**;
2. Kegiatan Rumah susun umum **dengan syarat diselenggarakan pemerintah atau dikerjasamakan dengan badan usaha milik negara (BUMN), badan usaha milik daerah (BUMD) atau pihak swasta**;
3. Kegiatan asrama dan rumah dinas **dengan syarat sebagai penunjang kantor pemerintahan**;
4. Kegiatan masjid, gereja, pura, kelenteng dan vihara **dengan syarat mendapat persetujuan dari warga sekitar, tokoh masyarakat, lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan**;
5. Kegiatan pasar tradisional, pasar induk, pasar/penyaluran grosir, pemakaman, ruang pertemuan, lapangan olahraga, gelanggang remaja, gelanggang olahraga, gedung olahraga, stadion, gedung olah seni, gelanggang renang, terminal, stasiun, pelabuhan laut, bandara umum, bandara khusus, dermaga penyeberangan, mercusuar, holtikultur dan rumah kaca, pembibitan, penjualan tanaman dan/atau bunga, tambak, kolam, tempat pelelangan ikan, tempat pemotongan hewan, pusat penelitian cagar alam, pusat penelitian kelautan, pusat penelitian lain, pusat riset dan pengembangan iptek, rumah sakit, rumah sakit bersalin, museum, gedung serbaguna, gedung pertemuan, balai pertemuan, pameran, tps-3r, instalasi pengolahan air limbah, instalasi pengolahan air kotor, tempat pengolahan lumpur tinja, daur ulang, instalasi penjernihan air minum, dan instalasi energi **dengan syarat diselenggarakan pemerintah atau dikerjasamakan dengan badan usaha milik negara (bumn) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)**;
6. Kegiatan SPBU dan SPBG **dengan syarat diselenggarakan pemerintah atau dikerjasamakan dengan Badan Usaha Milik Negara (BUMN) atau Badan Usaha Milik Daerah (BUMD)**;
7. Kegiatan pendaratan helikopter **dengan syarat sekurang-kurangnya mendapatkan izin dan/atau rekomendasi dari Kepala SKPD/UKPD dan/atau Menteri di bidang perhubungan**;
8. Kegiatan reklame **dengan syarat sekurang-kurangnya pesan atau informasi yang disampaikan terkait program pemerintah dan/atau pemberdayaan masyarakat**;
9. Kegiatan pusat transmisi/pemancar jaringan telekomunikasi **dengan syarat tidak komersial**;
10. Kegiatan pertambangan strategis **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan mengganti seluruh lahan yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertambangan**;
11. Kegiatan kelompok bermain, PAUD, TK, pendidikan dasar, pendidikan menengah, dan pendidikan khusus **dengan syarat diselenggarakan oleh pemerintah dan memenuhi standar prasarana minimal**; dan
12. Kegiatan penangkaran hewan dilindungi seperti untuk hewan penyu **dengan syarat sekurang-kurangnya harus memiliki izin gangguan**;

**e. SUB ZONA PRASARANA TERMINAL (S.7) (Pulau Panjang Besar)**

**KEGIATAN DIIZINKAN ( I )**

**Keagamaan**

- Musholla

**Usaha**

- SPBU dan SPBG
- Katering
- Biro Perjalanan
- Ekspedisi Pengiriman Barang

**Lain-lain**

- Reklame

**Pelayanan Kesehatan**

- Puskesmas
- Klinik dan Rumah Sakit Hewan

**Terminal**

- Terminal
- Stasiun
- Pelabuhan Laut
- Bandara Umum
- Parkir Sepeda
- Parkir Kendaraan
- Pendaratan Helikopter

**Pemerintahan**

- Perkantoran Pemerintahan Nasional
- Perkantoran Pemerintahan Daerah
- Perkantoran Perwakilan Negara Asing

**Khusus**

- Kegiatan Kepentingan Pertahanan

**KEGIATAN DIIZINKAN TERBATAS ( T )**

**Usaha**

- Bengkel

Pada sub zona S.7, kegiatan bengkel dibatasi dengan total luas kaveling paling luas 10% (sepuluh persen) dari luas sub blok

## KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

### Hunian

Rumah Sangat Kecil - Rumah Kecil - Rumah Sedang - Rumah Besar - Rumah Susun Umum

### Keagamaan

Masjid - Gereja - Pura - Kelenteng - Vihara

### Usaha

PKL

### Perhotelan

Cottage

### Terminal

- Bandara Khusus  
- Dermaga Penyeberangan

### Campuran

Multifungsi (mix-used)

### Lain-lain

Pertambangan Strategis

1. Kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, rumah sedang, dan rumah besar **dengan syarat satu lahan kepemilikan, satu unit bangunan, intensitas KDB paling tinggi 60% (enam puluh persen), KLB paling tinggi 1,2 (satu koma dua), ketinggian bangunan paling tinggi 2 (dua) lantai, dan tidak dilakukan pengembangan prasarana terminal;**
2. Kegiatan rumah susun umum **dengan syarat memenuhi standar dan persyaratan yang ditetapkan dalam ketentuan khusus dalam Peraturan Daerah ini;**
3. Kegiatan masjid, gereja, pura, klenteng dan vihara **dengan syarat mendapat persetujuan dari warga sekitar, tokoh masyarakat, Lurah, dan sebagai kegiatan penunjang pada sub zona bersangkutan;**
4. Kegiatan PKL **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan, ditetapkan waktu dan lokasinya;**
5. Kegiatan cottage **dengan syarat dilakukan di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu;**
6. Kegiatan bandara khusus dan dermaga penyeberangan **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin dan/atau rekomendasi dari Kepala SKPD/UKPD dan/atau Menteri di bidang perhubungan;**
7. Kegiatan multi fungsi (mix-used) **dengan syarat diselenggarakan oleh pemerintah dan/atau dikerjasamakan dengan pihak swasta;** dan
8. Kegiatan pertambangan strategis **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan mengganti seluruh lahan yang dimanfaatkan untuk kegiatan pertambangan.**

**f. SUB ZONA PERTAMBANGAN DI WILAYAH PULAU (T.1) (Pulau Pabelokan)****KEGIATAN DIIZINKAN ( I )****Penyimpanan**

- Gudang Terbuka
- Gudang Tertutup
- Parkir Truk dan Kontainer

**Khusus**

- Kegiatan Kepentingan Pertahanan

**Pelayanan Umum**

- TPS-3R - Hutan Kota - Taman Kota
- Penangkaran Hewan Dilindungi
- Kolam Retensi

**Lain-lain**

- Pertambangan Strategis
- Pertambangan Lain

**Terminal**

- Parkir Sepeda

**Pemerintahan**

- Perkantoran Pemerintahan Nasional
- Perkantoran Pemerintahan Daerah
- Perkantoran Perwakilan Negara Asing

**KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )****Hunian**

- Asrama

**Terminal**

- Pendaratan Helikopter

1. Kegiatan asrama **dengan syarat sebagai pendukung kegiatan pertambangan;** dan
2. Kegiatan pendaratan helikopter **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin dan/atau rekomendasi dari Kepala SKPD/UKPD dan/atau Menteri di bidang perhubungan.**

## g. SUB ZONA KONSERVASI PERAIRAN LAUT (PP.1)

### KEGIATAN DIIZINKAN ( I )

#### Perikanan

- Perikanan Berkelanjutan

#### Pelayanan Umum

- Penangkaran Hewan Dilindungi

### KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

#### Hunian

Rumah Sangat Kecil - Rumah Kecil -  
Rumah Sedang

#### Wisata

- Resort  
- Restoran, Pusat Jajan, Jasa Boga dan Bakeri  
- Cafe' dan Kedai Kopi

#### Perhotelan

- Homestay  
- Cottage

#### Jasa

- SPBU dan SPBG

1. Kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, dan rumah sedang **dengan syarat bentuk rumah panggung, berada di perairan sub zona R.11, dan pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:**
  - a) **Memiliki kawasan perairan laut dangkal atau berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan**
  - b) **Terumbu karang pada dasar perairan dangkal tersebut sudah rusak atau sudah berupa pasir;**
2. Kegiatan SPBU dan SPBG **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, bentuk bangunan terapung, berada di luar kawasan Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu, dan pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:**
  - a) **Memiliki kawasan perairan laut dangkal atau yang berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan**
  - b) **Terumbu karang pada dasar perairan dangkal tersebut sudah rusak atau sudah berupa pasir;**
3. Kegiatan homestay, cottage, resort, restoran, pusat jajan, jasa boga, bakeri, dan cafe, kedai kopi **dengan syarat bentuk bangunan panggung, berada di perairan sub zona K.5 di luar kawasan Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu, dan pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:**
  - a) **Memiliki kawasan perairan laut dangkal atau kawasan yang berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan**
  - b) **Terumbu karang pada dasar perairan dangkal tersebut sudah rusak atau sudah berupa pasir;**

## h. SUB ZONA PEMANFAATAN UMUM PERAIRAN LAUT (PR.2)

### KEGIATAN DIIZINKAN ( I )

#### Industri

- Budidaya Perikanan

#### Laboratorium

- Pusat Penelitian Cagar Alam  
- Pusat Penelitian Kelautan

#### Terminal

- Dermaga penyeberangan

#### Pelayanan Umum

- Penangkaran Hewan Dilindungi

#### Perikanan

- Tambak  
- Perikanan Tangkap  
- Perikanan Berkelanjutan  
- Keramba

### KEGIATAN DIIZINKAN BERSYARAT ( B )

#### Hunian

Rumah Sangat Kecil - Rumah Kecil - Rumah Sedang

#### Jasa

- SPBU dan SPBG

#### Wisata

- Restoran, Pusat Jajan, Jasa Boga dan Bakeri  
- Resort, Cafe' dan Kedai Kopi  
- Taman Rekreasi

#### Pelayanan Umum

- Instalasi Energi

#### Perhotelan

Homestay dan Cottage

#### Lain - Lain

- Pertambangan Strategis

1. Kegiatan rumah sangat kecil, rumah kecil, dan rumah sedang **dengan syarat bentuk rumah panggung, berada di perairan sub zona R.11**, dan pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:
  - a) Memiliki kawasan perairan laut dangkal atau berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan
  - b) Terumbu karang pada dasar perairan dangkal tersebut sudah rusak atau sudah berupa pasir;
2. Kegiatan SPBU dan SPBG **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan dan/atau izin gangguan, bentuk bangunan terapung, berada di luar kawasan Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu**, dan pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:
  - a) Memiliki kawasan perairan laut dangkal atau yang berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan
  - b) Terumbu karang pada dasar perairan dangkal tersebut sudah rusak atau sudah berupa pasir;
3. Kegiatan homestay, cottage, resort, restoran, pusat jajan, jasa boga, bakeri, dan cafe, kedai kopi **dengan syarat bentuk bangunan panggung, berada di perairan sub zona K.5 di luar kawasan Taman Nasional Laut Kepulauan Seribu**, dan pada pulau yang memiliki karakteristik sebagai berikut:
  - a) Memiliki kawasan perairan laut dangkal atau kawasan yang berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang; dan
  - b) Terumbu karang pada dasar perairan dangkal tersebut sudah rusak atau sudah berupa pasir;
4. Kegiatan taman rekreasi **dengan syarat untuk kegiatan wisata air dan sekurang-kurangnya memiliki izin gangguan;**
5. Kegiatan pertambangan strategis **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan;** dan
6. kegiatan instalasi energi **dengan syarat sekurang-kurangnya memiliki izin lingkungan.**

### 3. TEKNIK PENGATURAN ZONASI (TPZ) (PERDA 1 TAHUN 2014 PASAL 620 - 628)

1. **Teknik pengaturan zonasi (TPZ)** ditetapkan oleh Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD dengan tujuan memberikan fleksibilitas penerapan PZ pada sub zona.
2. Penerapan TPZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai berikut:
  - a. bonus dengan kode a;
  - b. pengalihan hak membangun atau TDR dengan kode b;
  - c. pertampalan aturan atau overlay dengan kode c;
  - d. permufakatan pembangunan dengan kode d;
  - e. khusus dengan kode e;
  - f. pengendalian pertumbuhan dengan kode f; dan
  - g. pelestarian Kawasan Cagar Budaya dengan kode g;
3. **TPZ bonus** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) huruf a, diberikan oleh Pemerintah Daerah dalam bentuk peningkatan luas lantai atau KLB dan diarahkan pada lokasi sebagai berikut:
  - a. pusat kegiatan primer, pusat kegiatan sekunder, dan kawasan strategis kepentingan ekonomi;
  - b. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep TOD;
  - c. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (park and ride); dan
  - d. lokasi pertemuan angkutan umum massal.
4. **TPZ bonus** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) sebagai kompensasi menyediakan fasilitas publik antara lain:
  - a. menyediakan lahan dan/atau membangun RTH publik;
  - b. menyediakan lahan dan/atau membangun rumah susun umum; c. menyediakan dan/atau membangun waduk atau situ;
  - d. menyediakan infrastruktur;
  - e. menyediakan jalur dan meningkatkan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
  - f. menyediakan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum.
5. **TPZ bonus** sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat dilakukan di dalam lahan perencanaan dan/atau di luar lahan perencanaan.
6. **TPZ pengalihan hak membangun** atau TDR sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) huruf b, pada suatu persil/sub zona ke persil/sub zona lain sesuai kesepakatan bersama dan diarahkan pada lokasi:
  - a. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan konsep TOD;
  - b. pusat kegiatan primer dan pusat kegiatan sekunder; dan
  - c. kawasan yang memiliki panduan rancang kota.

7. **TPZ pengalihan hak membangun** atau TDR sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilaksanakan dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu persil ke persil lain dengan zona yang sama dalam satu batas administrasi kelurahan;
  - b. Pengalihan hak membangun berupa luas lantai dari satu persil ke persil lain dengan zona yang sama dalam kawasan yang dikembangkan konsep TOD diperkenankan tidak dalam satu blok;
  - c. Hak membangun yang dapat dialihkan berupa luas lantai dari selisih batasan KLB yang ditetapkan dalam PZ dengan KLB yang telah digunakan dalam kaveling;
  - d. Pengalihan hak membangun berupa luas lantai tidak diperkenankan pada zona perumahan kampung, zona perumahan KDB sedang-tinggi, dan zona perumahan KDB rendah;
  - e. Penerima pengalihan luas lantai setinggi-tingginya 50% (lima puluh persen) dari KLB yang ditetapkan di lahan perencanaan dimaksud;
  - f. Pengalihan luas lantai hanya dilakukan 1 (satu) kali;
  - g. Terhadap lahan yang telah melakukan pengalihan luas lantai dan menerima pengalihan luas lantai tidak mendapatkan pelampauan KLB;
  - h. Dalam hal suatu lahan perencanaan telah melakukan pengalihan luas lantai kemudian ditetapkan KLB baru untuk lahan perencanaan tersebut, maka selisih KLB tidak dapat dialihkan; dan
  - i. Pengalihan luas lantai pada zona dalam suatu lahan perencanaan terpadu dan kompak yang telah memiliki panduan Rancang Kota (UDGL), harus menetapkan kembali Panduan Rancang Kota (UDGL).
8. **TPZ pertampalan aturan atau overlay** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) huruf c, merupakan zona dengan dua atau lebih aturan yang ditambahkan pada sub zona.
9. **TPZ pertampalan aturan atau overlay** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan pada KKOP dengan ketentuan pembatasan tinggi bangunan, tinggi bangun-bangunan dan jenis kegiatan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
10. **TPZ permufakatan pembangunan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) huruf d, merupakan permufakatan pengadaan lahan untuk infrastruktur.
11. **TPZ permufakatan pembangunan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan sepanjang koridor angkutan umum massal berbasis rel layang.
12. **TPZ permufakatan pembangunan** sebagaimana dimaksud ayat (2) dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Perubahan/penambahan kegiatan; dan
  - b. Penambahan luas lantai.

13. **TPZ Khusus** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) huruf e, kawasan yang memiliki karakteristik spesifik dan keberadaannya dipertahankan oleh pemerintah.
14. **TPZ khusus** sebagaimana dimaksud ayat (1) meliputi:
  - a. Kawasan Taman Medan Merdeka (Taman Monas) di Kecamatan Gambir;
  - b. Kawasan Istana Presiden di Kecamatan Gambir;
  - c. Kawasan ASEAN di Kecamatan Kebayoran Baru;
  - d. Kawasan yang digunakan untuk kepentingan pertahanan;
  - e. Kawasan Depo Pertamina Plumpang di Kecamatan Tanjung Priok;
  - f. Kawasan Pelabuhan Tanjung Priok di Kecamatan Tanjung Priok dan Kecamatan Cilincing;
  - g. Kawasan Ekonomi Strategis Marunda di Kecamatan Cilincing; dan
  - h. Kawasan budidaya pertanian sawah di Kecamatan Cakung Kecamatan Cengkareng.
15. **Penggunaan/pemanfaatan ruang di TPZ Khusus** sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Pada kawasan Taman Medan Merdeka (Taman Monas) diperkenankan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai ruang pameran, pusat informasi, parkir, dan penunjang serta ruang untuk kepentingan pertahanan keamanan;
  - b. Memiliki dimensi dan ketentuan pembangunan sesuai kebutuhan dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundangan;
  - c. Tidak menimbulkan dampak negatif terhadap kawasan sekitar; dan
  - d. Pada lahan pertanian sawah tidak diperkenankan ada pengembangan selain kegiatan pertanian.
16. **TPZ pengendalian pertumbuhan** sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) huruf f, zona yang dikendalikan perkembangannya karena karakteristik kawasan.
17. **Pengendalian pertumbuhan** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) meliputi:
  - a. Kawasan sentra industri kecil dengan kode f.1; dan
  - b. Kawasan pembangunan berpola pita di sepanjang koridor transportasi massal di luar kawasan TOD dengan kode f.2.
18. **TPZ pengendalian pertumbuhan kawasan sentra industri kecil** sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a dengan ketentuan sebagai berikut:
  - a. Menyediakan gudang bahan baku bersama;
  - b. Menyediakan IPAL komunal;
  - c. Menyediakan dapur dengan teknologi ramah lingkungan;
  - d. Menyediakan fasilitas bongkar muat komunal; dan
  - e. Menjadi anggota wadah atau perkumpulan yang terdaftar dan diakui oleh pemerintah.

19. **TPZ pengendalian pertumbuhan pembangunan berpola pita** sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dengan ketentuan sebagai berikut:
- Kegiatan pemanfaatan ruang untuk fungsi komersial dibatasi paling tinggi 50% (lima puluh persen) atau 2 (dua) lantai dari luas seluruh lantai bangunan;
  - Tipe bangunan deret intensitas pemanfaatan ruang KDB paling tinggi 50% (lima puluh persen), KLB paling tinggi 2,0 (dua koma nol), ketinggian bangunan paling tinggi 4 (empat) lantai, KDH paling rendah 30% (tiga puluh persen), dan KTB paling tinggi 55% (lima puluh lima persen);
  - Pembangunan harus sesuai karakter lingkungan;
  - Pengaturan sistem inlet outlet paling kurang setiap jarak 60 m (enam puluh meter) dan membuka pagar antar persil;
  - Menyediakan jalur pejalan kaki menerus dengan lebar paling kurang 3 m (tiga meter);
  - Menyediakan prasarana parkir dalam persil; dan
  - Menyerahkan lahan yang terkena rencana jalan dan saluran kepada Pemerintah Daerah.
20. **TPZ Pelestarian Kawasan Cagar Budaya** sebagaimana dimaksud dalam dalam Pasal 620 ayat (2) huruf g, suatu perangkat untuk mempertahankan bangunan dan situs yang memiliki nilai sejarah, yang berada di:
- Kawasan Kota Tua;
  - Kawasan Pulau Onrust, Pulau Cipir, Pulau Kelor, dan Pulau Bidadari;
  - Kawasan Menteng; dan
  - Kawasan Kebayoran Baru.
21. **TPZ Pelestarian Kawasan Cagar Budaya** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dengan ketentuan sebagai berikut:
- Kegiatan hunian diperkenankan untuk dirubah tanpa merubah struktur dan bentuk asli bangunan pada kawasan yang dilalui angkutan umum massal;
  - Kegiatan yang diizinkan terbatas, bersyarat, dan diizinkan terbatas bersyarat dalam Kawasan Cagar Budaya ditetapkan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD;
  - Intensitas pemanfaatan ruang Bangunan Cagar Budaya golongan A dan golongan B sesuai kondisi bangunan asli yang ditetapkan; dan
  - Pembangunan baru pada kaveling dalam Kawasan Cagar Budaya harus menyesuaikan dengan karakter kawasan Cagar Budaya.
22. Sub zona dengan dua atau lebih TPZ ditetapkan aturan yang lebih ketat dalam pengendalian pemanfaatan ruang oleh Pemerintah Daerah.
23. Penerapan TPZ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 620 ayat (2) disajikan dalam Gambar-1A sampai dengan Gambar 44A Peta Zonasi Kecamatan dengan skala 1 : 5000 sebagaimana tercantum dalam Lampiran III-1 yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Daerah ini.

## 4. INSENTIF DAN DISSINSENTIF (PERDA 1 TAHUN 2014 PASAL 640 - 644)

1. **Tujuan diberikan insentif** sebagai berikut:
  - a. Mendorong perwujudan rencana struktur ruang, rencana pola ruang dan kawasan strategis yang telah ditetapkan;
  - b. Meningkatkan upaya pengendalian perubahan pemanfaatan ruang di kecamatan;
  - c. Memberikan kepastian hak atas pemanfaatan ruang bagi masyarakat; dan
  - d. Meningkatkan kemitraan pemangku kepentingan dalam rangka pemanfaatan ruang, pengendalian pemanfaatan ruang, dan pengawasan penataan ruang.
2. **Obyek pemberian insentif** meliputi:
  - a. pembangunan pada kawasan yang didorong pengembangan;
  - b. pembangunan sesuai ekspresi bangunan dan lingkungan pada kawasan cagar budaya dan sub zona R.1;
  - c. penyediaan ruang dan/atau pembangunan fasilitas umum dan/atau sosial; dan
  - d. peningkatan kuantitas dan kualitas sistem sirkulasi dan jalur penghubung bagi pejalan kaki termasuk jalur bagi penyandang cacat dan lanjut usia oleh sektor privat.
3. **Jenis insentif** dapat berupa:
  - a. Keringanan, pengurangan dan pembebasan pajak;
  - b. Pemberian kompensasi, subsidi silang, imbalan, sewa ruang, dan urun saham;
  - c. Pembangunan dan/atau pengadaan fasilitas umum dan/atau sosial; dan
  - d. Pemberian penghargaan kepada masyarakat, swasta dan/atau Pemerintah Daerah.
4. **Insentif** sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD, dan diberikan kepada calon yang akan memanfaatkan ruang sebelum mendapatkan izin kegiatan pemanfaatan ruang.
5. **Penetapan disinsentif** didasarkan atas pertimbangan pemanfaatan ruang dibatasi dan dikendalikan untuk menjaga kesesuaian dengan fungsi ruang yang ditetapkan dalam rencana tata ruang.
6. **Obyek pengenaan disinsentif** diberikan apabila pembangunan dilakukan pada kawasan yang dibatasi perkembangannya.
7. **Jenis disinsentif** dapat berupa:
  - a. Pengenaan denda secara progresif;
  - b. Membatasi penyediaan prasarana, pengenaan kompensasi, dan penalti;
  - c. Pelarangan pengembangan untuk pemanfaatan ruang yang telah terbangun; dan
  - d. Pengenaan pajak/retribusi yang lebih tinggi disesuaikan besarnya biaya yang dibutuhkan untuk mengatasi dampak yang ditimbulkan akibat pemanfaatan ruang.
8. **Disinsentif** sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diberlakukan pada seluruh blok atau sub zona.
9. **Jenis disinsentif** sebagaimana dimaksud pada ayat (1), ditetapkan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD, dan diberikan kepada calon yang akan memanfaatkan ruang sebelum mendapatkan izin kegiatan pemanfaatan ruang.

## 5. HAK KEBERATAN (PERDA 1 TAHUN 2014 PASAL 652 - 654)

1. Setiap orang berhak mengajukan keberatan terhadap peta operasional yang disusun dan/atau ditetapkan oleh Kepala SKPD bidang tata ruang.
2. Kepala SKPD bidang tata ruang sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam jangka waktu paling lama 30 (tiga puluh) hari sejak tanggal Surat Keberatan terhadap peta operasional diterima, harus memberikan keputusan atas keberatan terhadap peta operasional berupa menerima atau menolak.
3. Setiap orang dapat mengajukan keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ kepada Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang.
4. Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1), diajukan secara tertulis dalam Bahasa Indonesia disertai alasan yang jelas.
5. Gubernur melalui Kepala SKPD bidang tata ruang dalam jangka waktu paling lama 3 (tiga) bulan sejak tanggal Surat Keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ diterima, harus memberi keputusan atas keberatan terhadap pelaksanaan RDTR dan PZ yang diajukan dapat berupa menerima atau menolak setelah mendapatkan pertimbangan dari BKPRD.
6. Apabila jangka waktu sebagaimana dimaksud pada ayat (3) telah lewat dan Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang tidak memberi keputusan, keberatan yang diajukan dianggap dikabulkan.
7. Keberatan yang diterima atau dikabulkan oleh Gubernur atau Kepala SKPD bidang tata ruang menjadi dasar bagi Gubernur untuk mengajukan perubahan RDTR dan PZ kepada DPRD.
8. Perubahan RDTR dan PZ sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan paling kurang 2 (dua) tahun dan dilaksanakan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.



**SUKU DINAS PENATAAN KOTA**  
KABUPATEN ADMINISTRASI KEPULAUAN SERIBU