



EDISI 02
NOVEMBER 2022

BUKU SAKU DIGITAL
**PERATURAN GUBERNUR NO. 31
TAHUN 2022 TENTANG RDTR
WP PROVINSI DKI JAKARTA**
Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan
Provinsi DKI Jakarta





KATA PENGANTAR

Puji syukur kita panjatkan kehadirat Tuhan Yang Maha Esa atas tersusunnya Buku Saku Digital Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta ini. Buku ini disusun berkenaan dengan pelaksanaan kegiatan **“Publikasi Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta”**.

Buku Saku Digital ini merupakan buku yang menjelaskan tentang ringkasan muatan dalam Peraturan Gubernur Nomor 31 Tahun 2022 tentang Rencana Detail Tata Ruang Wilayah Perencanaan Provinsi DKI Jakarta. Buku Saku Digital ini memuat :

Deliniasi Wilayah Perencanaan

Tujuan Penataan Wilayah Perencanaan

Rencana Struktur Ruang

Rencana Pola Ruang

Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Peraturan Zonasi

Kelembagaan

Besar harapan kami agar buku ini dapat bermanfaat dan sesuai dengan sasaran yang telah ditetapkan dan disepakati bersama. Atas bantuan dan saran-saran yang telah diberikan, maka kami ucapkan terima kasih.

Pemerintah DKI Jakarta, November 2022

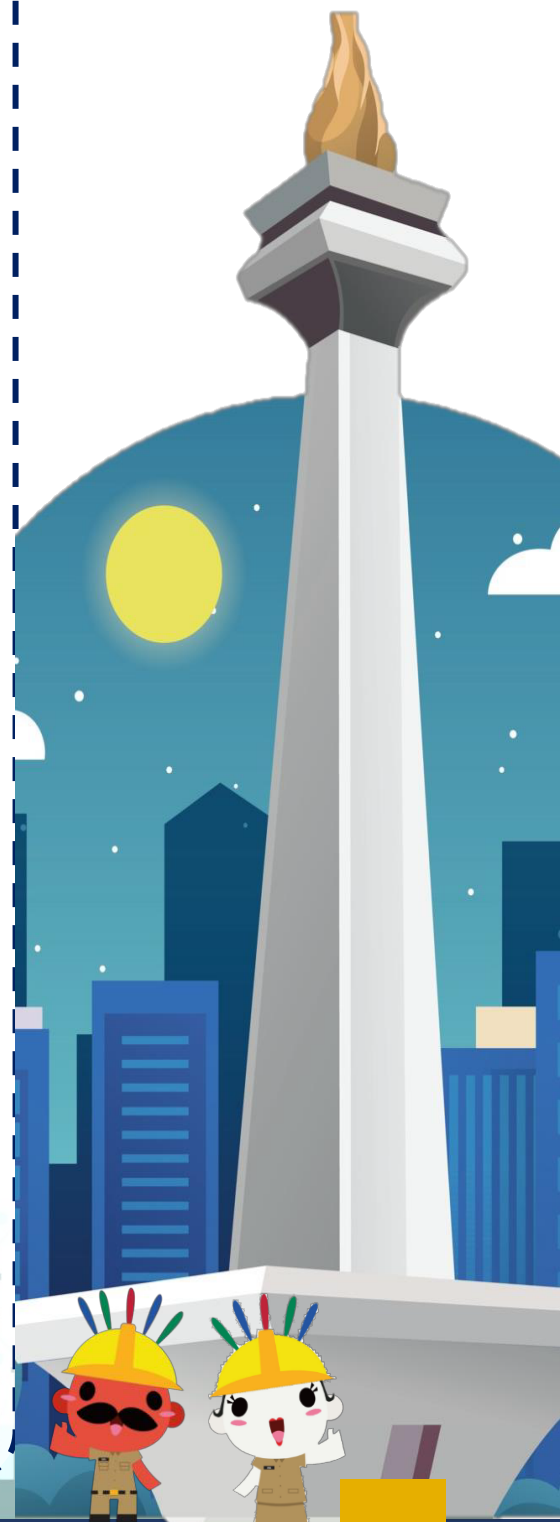
Tim Penyusun

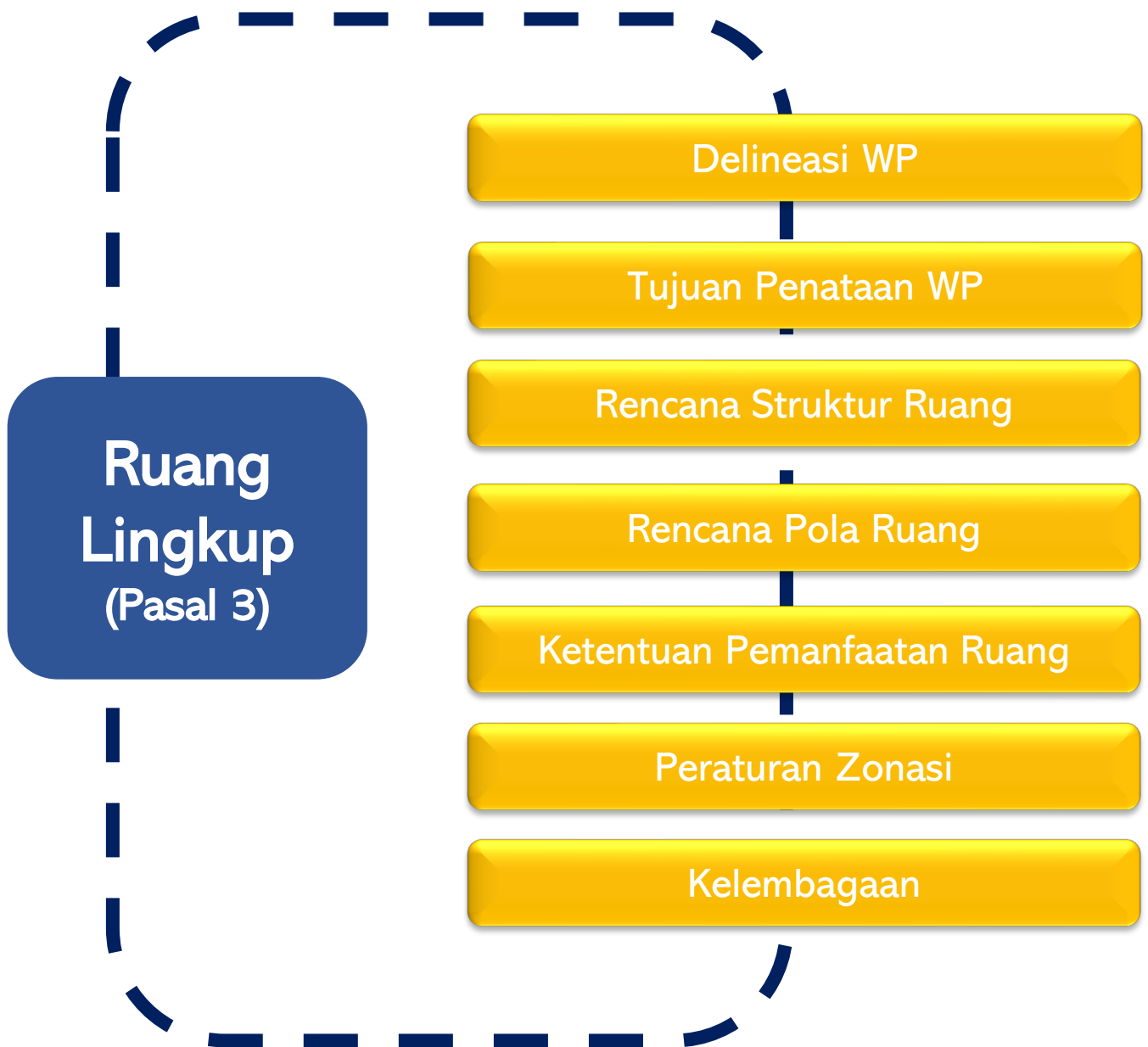


DAFTAR ISI

- A. Cover
- B. Daftar Isi
- C. Ruang Lingkup
- D. Deliniasi Wilayah Perencanaan
- E. Tujuan Penataan Wilayah Perencanaan
- F. Rencana Struktur Ruang
- G. Rencana Pola Ruang
- H. Ketentuan Pemanfaatan Ruang
- I. Peraturan Zonasi
 - 1. Aturan Dasar
 - a. Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan
 - b. Ketentuan Intensitas
 - c. Ketentuan Tata Bangunan
 - d. Ketentuan Prasarana Minimal
 - e. Ketentuan Khusus
 - f. Ketentuan Pelaksanaan

1) Strata Sub Zona	8) Pemanfaatan Ruang di atas dan/atau di bawah Prasarana dan Sarana
2) Kegiatan Hunian	9) Pemanfaatan ruang di bawah Jalur Tegangan Tinggi
3) Variansi Pemanfaatan Ruang	10) Pemanfaatan Ruang di atas dan/atau di bawah Permukaan Air
4) Pengalihan Hak Membangun (TDR)	11) Pemanfaatan Ruang di bawah Jalan Layang
5) GSB Nol/Tanpa GSB	12) Pemanfaatan Ruang di Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu
6) Bangunan Tertentu	13) Pemanfaatan Ruang Udara
7) Potensi Ruang Terbuka Biru dan Ruang Terbuka Hijau	14) Pemanfaatan Ruang di belakang Tanggul Laut
	15) Pemanfaatan Ruang dalam Bumi
 - 2. Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ)
 - a. Zona Bonus
 - b. Zona Performa
 - c. Zona Ambang
 - d. Zona Khusus
 - e. Zona Pengendalian Pertumbuhan
 - f. Zona Pelestarian Cagar Budaya
 - g. Zona Intensitas Sangat Tinggi
- J. Kelembagaan
- K. Ketentuan Lain - Lain





DELINIASI WILAYAH PERENCANAAN

Pasal 4 & 5

DELINIASI WILAYAH
PERENCANAAN



SUB WILAYAH PERENCANAAN
(Kota / Kabupaten Administrasi)



KECAMATAN

Kota Administrasi Jakarta Pusat

- a. Kec. Cempaka Putih (KODBLK 1)
- b. Kec. Gambir (KODBLK 2)
- c. Kec. Johar Baru (KODBLK 3)
- d. Kec. Kemayoran (KODBLK 4)
- e. Kec. Menteng (KODBLK 5)
- f. Kec. Sawah Besar (KODBLK 6)
- g. Kec. Senen (KODBLK 7)
- h. Kec. Tanah Abang (KODBLK 8)

Kota Administrasi Jakarta Utara

- a. Kec. Cilincing (KODBLK 9)
- b. Kec. Kelapa Gading (KODBLK 10)
- c. Kec. Koja (KODBLK 11)
- d. Kec. Pademangan (KODBLK 12)
- e. Kec. Penjaringan (KODBLK 13)
- f. Kec. Tanjung Priok (KODBLK 14)

Kota Administrasi Jakarta Barat

- a. Kec. Cengkareng (KODBLK 15)
- b. Kec. Grogol Petamburan (KODBLK 16)
- c. Kec. Kalideres (KODBLK 17)
- d. Kec. Kebon Jeruk (KODBLK 18)
- e. Kec. Kembangan (KODBLK 19)
- f. Kec. Palmerah (KODBLK 20)
- g. Kec. Taman Sari (KODBLK 21)
- h. Kec. Tambora (KODBLK 22)

Kota Administrasi Jakarta Selatan

- a. Kec. Cilandak (KODBLK 23)
- b. Kec. Jagakarsa (KODBLK 24)
- c. Kec. Kebayoran Baru (KODBLK 25)
- d. Kec. Kebayoran Lama (KODBLK 26)
- e. Kec. Mampang Prapatan (KODBLK 27)
- f. Kec. Pancoran (KODBLK 28)
- g. Kec. Pasar Minggu (KODBLK 29)
- h. Kec. Pesanggrahan (KODBLK 30)
- i. Kec. Setiabudi (KODBLK 31)
- j. Kec. Tebet (KODBLK 32)

Kota Administrasi Jakarta Timur

- a. Kec. Cakung (KODBLK 33)
- b. Kec. Cipayung (KODBLK 34)
- c. Kec. Ciracas (KODBLK 35)
- d. Kec. Duren Sawit (KODBLK 36)
- e. Kec. Jatinegara (KODBLK 37)
- f. Kec. Kramatjati (KODBLK 38)
- g. Kec. Makasar (KODBLK 39)
- h. Kec. Matraman (KODBLK 40)
- i. Kec. Pasar Rebo (KODBLK 41)
- j. Kec. Pulogadung (KODBLK 42)

Kabupaten Administrasi

- a. Kec. Kepulauan Seribu Utara (KODBLK 45)
- b. Kec. Kepulauan Seribu Selatan (KODBLK 44)





- a. Terciptanya pembangunan kota yang berorientasi transit dan digital
- b. Terciptanya hunian yang layak huni dan berkeadilan, serta lingkungan permukiman yang mandiri
- c. Terwujudnya ruang dan pelayanan kota yang berketahanan dan terintegrasi dengan wilayah sekitar Bodetabekpunjur
- d. Terciptanya penataan ruang yang mendukung peran DKI Jakarta sebagai kota bisnis berskala global
- e. Terwujudnya pengembangan pesisir, perairan dan Kepulauan Seribu yang berkelanjutan dan berkeadilan
- f. Terciptanya penataan ruang yang mendukung peran DKI Jakarta sebagai pusat pemerintahan dan kebudayaan

Pasal 6

TUJUAN PENATAAN WILAYAH PERENCANAAN PROVINSI DKI JAKARTA





RENCANA STRUKTUR RUANG

Pasal 7 - 84



a. Rencana Pengembangan Pusat Pelayanan

- a. pusat pelayanan administrasi pemerintahan
- b. pusat pelayanan sosial ekonomi berbasis transit

- a. pusat pelayanan kota
- b. sub pusat pelayanan kota
- c. pusat pelayanan lingkungan



b. Rencana Jaringan Transportasi

- a. jaringan jalan;
- b. terminal;
- c. jembatan;
- d. halte;
- e. jaringan jalur kereta api;
- f. stasiun kereta api;
- g. pelabuhan;
- h. alur pelayaran; dan
- i. bandar udara.

Jaringan Jalan

- a. Jalan arteri primer
- b. Jalan arteri sekunder
- c. Jalan kolektor primer
- d. Jalan kolektor sekunder
- e. Jalan lokal
- f. Jalan lingkungan
- g. Jalan tol

Terminal

- a. Terminal penumpang
- b. Terminal barang

Jembatan

- a. Jembatan kendaraan
- b. Jembatan penyeberangan orang
- c. Jembatan penyeberangan pesepeda

Halte

- Halte bus

Jaringan Jalur KA

- a. Jaringan jalur kereta api antar kota
- b. Jaringan jalur kereta api perkotaan.

Stasiun Kereta Api

- a. stasiun penumpang besar;
- b. stasiun penumpang sedang;
- c. stasiun penumpang kecil; dan
- d. stasiun operasi.

Pelabuhan

- a. Pelabuhan laut
- b. Pelabuhan perikanan

Bandar Udara

- Bandar udara pengumpul skala pelayanan primer



c. Rencana Jaringan Energi

- a. Infrastruktur minyak dan gas bumi
- b. Jaringan yang menyalurkan minyak dan gas bumi
- c. Saluran udara tegangan ekstra tinggi (SUTET)
- d. Saluran udara tegangan tinggi (SUTT)
- e. Saluran kabel tegangan tinggi (SKTT)
- f. Saluran kabel tegangan menengah (SKTM)
- g. Saluran kabel tegangan rendah (SKTR)
- h. Jaringan kabel listrik bawah laut
- i. Gardu listrik
- j. Infrastruktur pembangkit tenaga listrik



RENCANA STRUKTUR RUANG

Pasal 7 - 84

d. Rencana Jaringan Telekomunikasi



- a. Jaringan tetap
- b. Jaringan bergerak seluler
- c. Jaringan bergerak satelit

Jaringan Tetap

- a. Jaringan serat optik
- b. Jaringan telepon *fixed line*

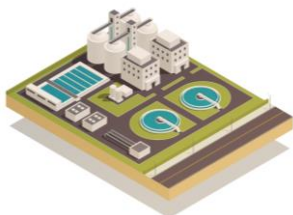
Jaringan Bergerak Seluler

Menara *base transceiver station* (BTS)

Jaringan Bergerak Satelit

Stasiun Bumi

e. Rencana Jaringan Sumber Daya Air



Sistem pengendalian banjir

- a. Bangunan pengendalian banjir
- b. Jaringan pengendalian banjir

Bangunan Pengendali Banjir

- a. SDEW
- b. Rumah pompa
- c. Pintu air
- d. Bangunan peresapan

Bangunan Pengendali Banjir

- a. Sungai
- b. Kanal

f. Rencana Jaringan Drainase



- a. Saluran drainase
- b. Daerah layanan

Bangunan Pengendali Banjir

- a. Sungai bertanggung
- b. Sungai tidak bertanggung
- c. Kanal
- d. Kali
- e. Saluran penghubung

Daerah Layanan

Suatu sistem yang secara hidrogeologis terpisah dari sekelilingnya baik secara alamiah maupun buatan

g. Rencana Jaringan Air Minum



- a. Unit air baku
- b. Unit produksi
- c. Unit distribusi
- d. Unit pelayanan
- e. Sumur
- f. Terminal air

h. Rencana pengelolaan air limbah dan pengelolaan limbah bahan berbahaya dan beracun (B3)



- a. SPALD setempat (SPALD-S)
- b. SPALD terpusat (SPALD-T)



RENCANA STRUKTUR RUANG

Pasal 7 - 84



i. Rencana Jaringan Persampahan

- a. FPSS
- b. TPS
- c. TPS 3R
- d. TPS Sampah B3 Rumah Tangga
- e. Bank sampah
- f. Sarana pengumpulan sampah.



j. Rencana Jaringan Prasarana Lainnya

- a. Jalur evakuasi bencana
- b. Tempat evakuasi
- c. Jaringan pejalan kaki
- d. Jalur sepeda
- e. Fasilitas parkir perpindahan moda atau *park and ride*
- f. Pengaman pantai
- g. Fasilitas selter moda transportasi berbasis daring

RENCANA POLA RUANG

Pasal 85 - 87

Zona Lindung

1. Zona Badan Air (BA)
 - a. Sub Zona Badan Air (BA)

2. Zona Hutan Lindung (HL)
 - a. Sub Zona Hutan Lindung (HL)

3. Zona Ruang Terbuka Hijau (RTH)
 - a. Sub Zona Rimba Kota (RTH-1)
 - b. Sub Zona Taman Kota (RTH-2)
 - c. Sub Zona Taman Kecamatan (RTH-3)
 - d. Sub Zona Taman Kelurahan (RTH-4)
 - e. Sub Zona Taman RW (RTH-5)
 - f. Sub Zona Taman RT (RTH-6)
 - g. Sub Zona Pemakaman (RTH-7)
 - h. Sub Zona Jalur Hijau (RTH-8)

4. Zona Konservasi (KS)
 - a. Sub Zona Cagar Alam (CA)
 - b. Sub Zona Suaka Marga Satwa (SM)
 - c. Sub Zona Taman Nasional (TN)
 - d. Sub Zona Taman Wisata Alam (TWA)
 - e. Sub Zona Taman Pulau Kecil (TPK)

5. Zona Perlindungan Setempat (PS)
 - a. Sub Zona Perlindungan Setempat (PS)

6. Zona Ekosistem Mangrove (EM)
 - a. Sub Zona Ekosistem Mangrove (EM)

RENCANA POLA RUANG

Zona Lindung

Zona Ekosistem Mangrove

EM Ekosistem Mangrove

Zona Hutan Lindung

HL Hutan Lindung

Zona Perlindungan Setempat

PS Perlindungan Setempat

Zona Ruang Terbuka Hijau

RTH-8 Jalur Hijau

RTH-7 Pemakaman

RTH-1 Rimba Kota

RTH-3 Taman Kecamatan

RTH-4 Taman Kelurahan

RTH-2 Taman Kota

RTH-6 Taman RT

RTH-5 Taman RW

Zona Konservasi

SM Suaka Margasatwa

TWA Taman Wisata Alam

Zona Badan Air

BA Badan Air



RENCANA POLA RUANG

Pasal 84 - 86

Zona Budidaya

1. Zona Badan Jalan (BJ) a. Sub Zona Badan Jalan (BJ)	8. Zona Perdagangan dan Jasa (K) a. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1) b. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala WP (K-2) c. Sub Zona Perdagangan dan Jasa Skala SWP (K-3)
2. Zona Pertanian (P) a. Sub Zona Hortikultura (P-2)	9. Zona Perkantoran (KT) a. Sub Zona Perkantoran (KT)
3. Zona Perikanan (IK) a. Sub Zona Perikanan Budidaya (IK-2)	10. Zona Transportasi (TR) a. Sub Zona Transportasi (TR)
4. Zona Pembangkitan Tenaga Listrik (PTL) a. Sub Zona Pembangkitan Tenaga Listrik (PTL)	11. Zona Pertahanan dan Keamanan (HK) a. Sub Zona Pertahanan dan Keamanan (HK)
5. Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI) a. Sub Zona Kawasan Peruntukan Industri (KPI)	12. Zona Pariwisata (W) a. Sub Zona Pariwisata (W)
6. Zona Perumahan (R) a. Sub Zona Perumahan Sangat Tinggi (R-1)	13. Zona Hutan Produksi (HP) a. Sub Zona Hutan Produksi Tetap (HP)
7. Zona Sarana Pelayanan Umum (SPU) a. Sub Zona SPU Skala Kota (SPU-1) b. Sub Zona SPU Skala Kecamatan (SPU-2) c. Sub Zona SPU Skala Kelurahan (SPU-3)	

ZONA BUDIDAYA

Zona Badan Jalan

BJ Badan Jalan

Zona Hutan Produksi

HP Hutan Produksi Tetap

Zona Pertanian

P-2 Hortikultura

Zona Perikanan

IK-2 Perikanan Budi Daya

Zona Pembangkitan Tenaga Listrik

PTL Pembangkitan Tenaga Listrik

Zona Kawasan Peruntukan Industri

KPI Kawasan Peruntukan Industri

Zona Pariwisata

W Pariwisata

Zona Perumahan

R-1 Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi

R-2 Perumahan Kepadatan Tinggi

Zona Sarana Pelayanan Umum

SPU-2 SPU Skala Kecamatan

SPU-3 SPU Skala Kelurahan

SPU-1 SPU Skala Kota

Zona Perdagangan dan Jasa

K-1 Perdagangan dan Jasa Skala Kota

K-3 Perdagangan dan Jasa Skala SWP

K-2 Perdagangan dan Jasa Skala WP

Zona Perkantoran

KT Perkantoran

Zona Transportasi

TR Transportasi

Zona Pertahanan dan Keamanan

HK Pertahanan dan Keamanan





KETENTUAN PEMANFAATAN RUANG

Pasal 88

Ketentuan Pemanfaatan Ruang

Indikasi Program

Terdiri Atas :

- a. Usulan indikasi program utama
- b. Lokasi
- c. Alternatif sumber pendanaan
- d. Instansi pelaksana program
- e. Waktu pelaksanaan

Lampiran IX

PERATURAN ZONASI

Pasal 89

Aturan Dasar

- a. ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan
- b. ketentuan intensitas pemanfaatan ruang
- c. ketentuan tata bangunan
- d. ketentuan prasarana minimum
- e. ketentuan khusus
- f. ketentuan pelaksanaan

Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ)

- a. zona bonus (kode b)
- b. zona performa (kode d)
- c. zona ambang (kode h)
- d. zona khusus (kode j)
- e. zona pengendalian pertumbuhan (kode k)
- f. zona pelestarian cagar budaya (kode l)
- g. zona intensitas sangat tinggi (kode m)

A. KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 90 -96

Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan:

- a. kegiatan diperbolehkan (Kode I)
- b. kegiatan diizinkan terbatas (Kode T)
- c. kegiatan diizinkan bersyarat (Kode B)
- d. kegiatan tidak diizinkan (Kode X)

Lampiran X

DAFTAR ISI



A. KETENTUAN KEGIATAN DAN PENGGUNAAN LAHAN

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 90 - 96

Kategori Kegiatan:

Acuan Penerbitan :

Keterangan:

a. Kegiatan Usaha

KKKPR

Ditentukan berdasarkan KBLI digit 5 dengan tingkat resiko :
 a. rendah
 b. menengah rendah
 c. menengah tinggi
 d. tinggi

b. Fungsi Bangunan Gedung dan Bangunan Prasarana

PBG dan/atau SLF

Fungsi Bangunan Gedung terdiri atas :
 a. Hunian
 b. Keagamaan
 c. Usaha
 d. Sosial dan budaya
 e. Khusus

Fungsi Bangunan Gedung dapat dikembangkan menjadi fungsi campuran yang menggabungkan dua atau lebih fungsi Bangunan Gedung

Fungsi Utama

Fungsi Penunjang

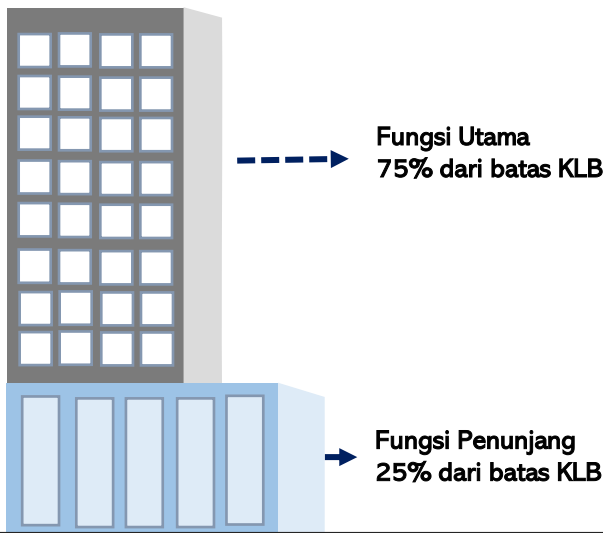
Ditentukan berdasarkan fungsi bangunan gedung yang dominan

Fungsi/sub fungsi pendukung/penunjang yang merupakan bagian dari pelayanan pada fungsi utama.

maksimum 25% (dua puluh lima persen) dari batasan KLB

Fungsi Bangunan Prasarana terdiri atas :

- a. Jalan
- b. Jembatan
- c. Jembatan penyeberangan
- d. Jaringan drainase
- e. Jaringan telekomunikasi
- f. Konstruksi bendung, tanggul dan sejenisnya
- g. Konstruksi dermaga dan sejenisnya
- h. Menara telekomunikasi dan sejenisnya
- i. Konstruksi reklame, tugu dan sejenisnya dengan ketinggian lebih dari 6 (enam) meter
- j. Bangunan instalasi listrik dan sejenisnya
- k. Konstruksi pembatas/ penahan/ pengaman
- l. Konstruksi penanda masuk lokasi
- m. Konstruksi kolam
- n. Pondasi mesin
- o. Tangki tanam bahan bakar
- p. Lapangan upacara dan lapangan olahraga terbuka
- q. Konstruksi septic tank atau sumur resapan
- r. Konstruksi penyimpanan silo
- s. Prasarana lainnya



FUNGSI BANGUNAN GEDUNG



B. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 97 -105

No	Zona	Sub Zona	KDB max (%)	KLB max	KTB max (%)	KDH min (%)	
1	Badan Air (BA)	Badan Air (BA)	0	0	0	0	
2	Hutan Lindung (HL)	Hutan Lindung (HL)	null	null	null	null	
3	Hutan Produksi (HP)	Hutan Produksi (HP)	null	null	null	null	
4	Ruang Terbuka Hijau (RTH)	Rimba Kota (RTH-1)	1	null	1	null	
5		Taman Kota (RTH-2)	10	0,20	10	null	
6		Taman Kecamatan (RTH-3)	10	0,20	10	null	
7		Taman Kelurahan (RTH-4)	10	0,20	10	null	
8		Taman RW (RTH-5)	10	0,20	10	null	
9		Taman RT (RTH-6)	10	0,20	10	null	
10		Pemukaman (RTH-7)	10	0,20	10	null	
11		Jalur Hijau (RTH-8)	0	0	0	0	
12	Konservasi (KS)	Cagar Alam (CA)	null	null	null	null	
13		Suaka Margasatwa (SM)	null	null	null	null	
14		Taman Nasional (TN)	null	null	null	null	
15		Taman Wisata Alam (TWA)	null	null	null	null	
16		Taman Pulau Kecil (TPK)	15	0,3	0	45	
17	Perlindungan Setempat (PS)	Perlindungan Setempat (PS)	1	null	1	null	
18	Ekosistem Mangrove (EM)	Ekosistem Mangrove (EM)	null	null	null	null	
19	Badan Jalan (BJ)	Badan Jalan (BJ)	0	0	0	0	
20	Pertanian (P)	Hortikultura (P-2)	10	0,20	10	null	
21	Zona Perikanan (IK)	Perikanan Budidaya (IK-2)	null	null	null	null	
22	Pembangkit Tenaga Listrik (PTL)	Pembangkit tenaga listrik (PTL)	null	null	null	null	
23	Kawasan Peruntukan Industri (KPI)	Kawasan Peruntukan Industri (KPI)	55	3	60	20	
24	Perumahan (R)	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1) Luas LP <60 m2 (LP yang telah terbangun sebelum Pergub ini ditetapkan)	1-2 Lantai	100	2	100	0
25			3-4 Lantai	90	3,6	90	0
26		Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1) Luas LP 60 -120 m2	1 Lantai	90	0,9	90	0
27			2-4 Lantai	80	3,2	80	10

DAFTAR ISI



B. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 97 -105

No	Zona	Sub Zona	KDB max (%)	KLB max	KTB max (%)	KDH min (%)	
28	Perumahan (R)	Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1) Luas LP >120-240 m ²	1 Lantai	80	0,8	80	10
29			2-4 Lantai	60	2,4	60	20
30		Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1) Luas LP >240 - 400 m ²	1 Lantai	60	0,6	60	20
31			2-4 Lantai	50	2	50	20
32		Perumahan Kepadatan Sangat Tinggi (R-1) Luas LP >400 m ²	1 Lantai	60	0,6	60	20
33			2-4 Lantai	40	1,6	40	20
34		Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) Luas LP 240 - 400 m ²	1 Lantai	60	0,60	60	20
35			2-4 Lantai	50	2	50	20
36		Perumahan Kepadatan Tinggi (R-2) Luas LP >400 m ²	1 Lantai	60	0,6	60	20
37			2-4 Lantai	40	1,6	40	20
38	Sarana Pelayanan Umum (SPU)	Sarana Pelayanan Umum Skala Kota (SPU-1)	60	5	60	20	
39		Sarana Pelayanan Umum Skala Kecamatan (SPU-2)	60	4	60	20	
40		Sarana Pelayanan Umum Skala Kelurahan (SPU-3)	60	3	60	20	
41	Transportasi (TR)	Transportasi (TR)	null	null	null	null	
42	Perdagangan dan Jasa (K)	Perdagangan dan Jasa Skala Kota (K-1)	55	TP	60	20	
43		Perdagangan dan Jasa Skala WP (K-2)	55	TP	60	20	
44		Perdagangan dan Jasa Skala SWP (K-3)	55	TP	60	20	
45	Perkantoran (KT)	Perkantoran (KT)	60	6	60	20	
46	Pertahanan dan Keamanan (HK)	Pertahanan dan Keamanan (HK)	null	null	null	null	
47	Pariwisata (W)	Pariwisata (W)	30	1,2	0	45	

Intensitas Pemanfaatan Ruang

Variansi KLB pemanfaatan ruang dalam sub zona berdasarkan performa kawasan dengan mempertimbangkan ketersediaan prasarana dan sarana umum yang telah terbangun serta radius tingkat pelayanannya.

Notes

Null:

sub zona yang memiliki intensitas null dimaksudkan untuk kegiatan dan penggunaan lahan yang diselenggarakan oleh Pemerintah/Pemerintah Daerah/ BUMN/BUMD untuk kepentingan umum sehingga nilai intensitas pemanfaatan ruang disesuaikan dengan kebutuhan.

TP:

KLB bervariasi berdasarkan tingkat performa LP

DAFTAR ISI



B. KETENTUAN INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Pasal 97 -105

Pembebasan Perhitungan Intensitas Pemanfaatan Ruang :

Pembebasan KDB	Pembebasan KLB
<ul style="list-style-type: none"> a. Lantai dasar yang dimanfaatkan dan diakses publik b. Ldasar terhubung dengan halte/stasiun/terminal yang diakses publik c. Proyeksi atap, kantilever bangunan, balkon, arkade dan ruang di bawah kanopi untuk naik turun kendaraan d. Bangunan penghubung antar bangunan gedung e. Instalasi atau utilitas bangunan f. Ruang untuk UMKM g. Ruang tunggu shelter angkutan berbasis daring 	<ul style="list-style-type: none"> a. Balkon dengan overstek yang menempel pada fasad bangunan dengan besaran tertentu b. Lantai yang digunakan untuk parkir beserta sirkulasinya yang merupakan fasilitas bangunan gedung dengan besaran tertentu c. ruang evakuasi bencana dan tidak dimanfaatkan untuk kegiatan lain d. Jembatan penghubung dan/atau jembatan multiguna yang digunakan untuk kepentingan umum yang menghubungkan kavling dan sarana dan/atau prasarana angkutan umum massal berbasis rel atau jalan e. Bangunan layang yang menghubungkan bangunan dalam kavling dengan bangunan stasiun/terminal angkutan umum massal dan diakses publik f. Prasarana dan sarana penunjang bangunan gedung paling besar 20% berupa instalasi atau utilitas bangunan seperti ruang mekanikal elektrik, instalasi air dan sarana evakuasi g. Ruang tunggu selter angkutan berbasis daring h. Ruang penyimpanan pada bangunan pusat data (<i>data center</i>) i. Lantai yang digunakan untuk kepentingan publik / dapat diakses publik

Pembebasan KTB	Pembebasan KDH
<ul style="list-style-type: none"> a. koridor basemen digunakan untuk kepentingan umum yang menghubungkan bangunan dalam kavling dengan bangunan stasiun/terminal angkutan umum massal bawah tanah di luar batasan maksimum KTB b. bangunan basemen yang menghubungkan antar basement yang berada di bawah prasarana umum seperti jalan dan saluran 	<ul style="list-style-type: none"> a. perkerasan di permukaan tanah yang dipergunakan sebagai jalur pedestrian, plaza, jalan akses kendaraan, prasarana parkir yang tidak menggunakan material menyerap air b. tapak bangunan prasarana dan sarana penunjang bangunan gedung

C. KETENTUAN TATA BANGUNAN

Pasal 105 - 114

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

Ketentuan tata bangunan meliputi:

a. Tata letak bangunan gedung, meliputi:

1. GSS
2. GSP
3. GSSDEW
4. GSB
5. Jarak bebas bangunan
6. Pagar
7. Arkade
8. Ramp kendaraan
9. Parkir

b. Intensitas pemanfaatan ruang, meliputi :

1. KDB
2. KLB
3. KTB
4. KDH

c. Ketinggian bangunan

d. Bangunan gedung hijau

e. Bangunan tinggi

C. KETENTUAN TATA BANGUNAN

Pasal 106 - 115

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

TATA LETAK BANGUNAN GEDUNG

GSS

Paling sedikit berjarak 3 m dari tepi luar kaki tanggul sepanjang alur sungai.

GSP

Untuk Pesisir Pantai Utara Jakarta sebesar 10 m dari titik pasang tertinggi.

GSSDEW

Ditentukan paling sedikit 5 m dari tepi badan SDEW.

GSB

terdiri dari:

Pagar

Tidak boleh membentuk sudut pada tikungan

Parkir

Direncanakan dengan tata letak dan dimensi parkir sesuai ketentuan, tidak mengganggu kelancaran lalu lintas umum, menyediakan fasilitas parkir untuk penyandang disabilitas dan pengguna sepeda, dan dilengkapi dengan tata informasi/ petunjuk parkir.

GSB terhadap Garis Sempadan Jalan (GSJ), berlaku ketentuan :

- pada sub zona hunian berlaku GSB nol pada lebar jalan 0-4 m GSB 2 m pada lebar jalan di 5-8 m dan GSB setengah kali lebar jalan atau 5 m pada jalan di atas 8 m
- pada selain sub zona hunian berlaku setengah kali lebar jalan atau 8 m
- pada kawasan dan/atau bangunan cagar budaya yang telah ditetapkan maka GSB sesuai dengan kondisi eksisting
- pada koridor tertentu menerapkan GSB nol

GSB terhadap Garis Sempadan Sungai (GSS), berlaku ketentuan :

- GSB setengah kali lebar sungai, kali dan/atau saluran air dengan lebar ≤ 18 m, kecuali untuk hunian min 4 m dihitung dari GSS
- sungai, kali dan/atau fungsi saluran air dengan lebar lebih dari 18 m, besar GSB 10 m kecuali pada fungsi hunian minimum 5 m dihitung dari GSS

GSB terhadap Garis Sempadan Pantai (GSP) : pada Pesisir Pantai Utara Jakarta sebesar 10 m (sepuluh meter) dihitung dari GSP atau disesuaikan dengan kondisi lingkungan

GSB terhadap Garis Sempadan Danau (GSSDEW) : sebesar 10 m dihitung dari tanggul danau atau dari tinggi maksimum air danau ke arah darat.

GSB terhadap Garis Sempadan Kereta Api (GSKA): sebesar 9 m dihitung terhadap ruang milik jalan rel kecuali pada bangunan stasiun.

Jarak Bebas Bangunan, terdiri dari:

Jarak Bebas Str.Atas

- dibebaskan untuk sirkulasi jalur pejalan kaki yg menghubungkan bangunan dengan stasiun dan/ atau terminal.
- dibebaskan untuk kegiatan dan penggunaan lahan di Kepulauan Seribu

Jarak Bebas Basemen

- jarak min yang diperbolehkan dari dinding terdalam basemen ditambah 30 cm sampai batas lahan perencanaan.
- harus berjarak min 3 m dari batas LP, GSJ dan/atau saluran.
- dibebaskan untuk sirkulasi jaringan pejalan kaki menuju stasiun angkutan umum massal.

Ramp Kendaraan

- dibagi menjadi ramp lurus & ramp spiral.
- lebar ramp kendaraan lurus 1 (satu) arah minimum 3 m dan lebar ramp kendaraan spiral 1 (satu) arah min 3,5 m

Arkade

- berfungsi sebagai jalur sirkulasi pejalan kaki yang memiliki akses menerus antar kavling
- tinggi bukaan pada tampak arkade adalah 3 m sepanjang kavling untuk membentuk kontinuitas muka kawasan dengan lebar arkade minimum 3 m



C. KETENTUAN TATA BANGUNAN

Pasal 106 - 115

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG

KDB

dihitung dengan menjumlahkan luas dinding terluar lantai dasar dengan proyeksi atap atau kantilever yang menutupi ruang terbuka di lantai dasar.

KLB

dihitung dengan menjumlahkan seluruh luas lantai bangunan gedung yang dimanfaatkan untuk aktivitas kegiatan.

KTB

dihitung dengan ketentuan dinding terluar bangunan basemen yang dihitung 30 cm dari dinding perimeter sisi dalam dan harus berjarak minimum 3 m dari batas LP.

KDH

memperhitungkan indeks ruang hijau.

KETINGGIAN BANGUNAN

- dihitung dalam meter dari permukaan tanah dan/atau jumlah lantai.
- berlaku ketentuan sebagai berikut :
 - kegiatan rumah tapak diberikan ketinggian bangunan paling banyak 4 (empat) lantai
 - selain huruf a, ketinggian bangunan dihitung dalam meter dan tidak diperbolehkan melampaui batasan ketinggian KKOP.

BANGUNAN TINGGI

- wajib diterapkan pada bangunan gedung dengan kriteria tertentu sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.
- Bangunan Gedung dengan ketinggian minimal 5 lantai harus menyediakan elevator
- bangunan yang dibangun dengan ketinggian melebihi batasan yang ditetapkan dalam KKOP harus mendapat izin dan/atau rekomendasi dari instansi yang berwenang.

BANGUNAN GEDUNG HIJAU

wajib diterapkan pada bangunan gedung dengan kriteria tertentu sesuai dengan Peraturan Perundang-undangan.

D. KETENTUAN PRASARANA MINIMUM

Pasal 116

Prasarana minimum diperhitungkan berdasarkan prasarana yang dipersyaratkan dalam kaveling atau kawasan.

Prasarana minimum meliputi:

- prasarana umum dan prasarana sosial
- prasarana minimum lain.

Detail teknis pada ketentuan tata bangunan dan prasarana minimum dijabarkan dalam Peraturan Gubernur tersendiri

Ketentuan Prasarana Umum dan Sosial

- Pembangunan prasarana terhadap perhitungan kebutuhan luas dan memperhitungkan jumlah jiwa
- Pembangunan Perumahan vertikal menyediakan prasarana umum dan prasarana social
- Pengadaan dan pembangunan prasarana umum dan prasarana social yang bukan menjadi kewajiban dari pembangunan perumahan ketentuan luas lahan dan luas lantai yang ditetapkan dalam peraturan perundang-undangan
- Mempertimbangkan prasarana umum dan prasarana sosial yang telah terbangun di sekitar kavling atau kawasan





E. KETENTUAN KHUSUS

Pasal 117 - 125

01

KKOP

Menetapkan ketentuan batasan ketinggian untuk bangunan gedung, bangunan prasarana atau pepohonan yang tidak boleh dilampaui

02

Bangunan Cagar Budaya

- Bertujuan untuk melindungi dan memelihara bangunan cagar budaya
- Pengaturan pada Bangunan Cagar Budaya Golongan A, B dan C

03

Kawasan Rawan Bencana

Terdiri dari **Kawasan Rawan Banjir dan Kawasan Penurunan Muka Tanah**

- Mengatur kriteria rawan banjir
- Ketentuan mitigasi pada kawasan rawan banjir
- Pengaturan ketentuan untuk kawasan rawan penurunan muka tanah

04

Kawasan Sempadan

Terdiri dari kawasan sempadan sungai, danau, embung, waduk dan kawasan sempadan pantai

KAWASAN RAWAN BENCANA

A. KAWASAN RAWAN BANJIR

Pengertian

Kawasan yang sering dan/atau berpotensi mengalami bencana banjir berupa banjir hujan lokal, banjir kiriman dan/atau banjir rob.

Tipologi (berdasarkan sifat lokasi)

- **Daerah cekungan**
 - Penyediaan jaringan air bersih
 - Pelarangan penggunaan air tanah
- **Daerah sempadan sungai**
 - Pembangunan tanggul kala ulang 25 tahunan dan pintu air
 - Penghijauan dan reboisasi
 - Pelebaran aliran sungai
- **Daerah sempadan pantai utara Jakarta**
 - Pengolahan air laut dan air hujan sebagai sumber air bersih
 - Penerapan sistem polder
 - Pengerukan sedimentasi pada muara sungai
- **Daerah flood plain**

Ketentuan Mitigasi :

- Pemanfaatan *ground level* pada lahan tidak dijadikan aktivitas utama dan tidak berinding dikecualikan untuk fungsi mekanikal elektrikal
- Untuk bangunan yang sudah terbangun dapat melakukan modifikasi supaya tidak terdampak banjir dengan tetap memperhatikan keandalan bangunan
- Menerapkan sistem dan teknologi yang handal terhadap banjir pada lahan dan bangunan
- Pelarangan penggunaan air tanah
- Pelarangan peninggian pekarangan
- Tidak diperbolehkan melakukan pengurukan pekarangan melebihi 1,2 m terhadap jalan
- Penggunaan bahan penutup lahan yang menyerap air
- Pembuatan sumur resapan dengan kapasitas volume berdasarkan luas tutupan lahan yang kedap air
- Menerapkan prinsip zero delta Q

DAFTAR ISI



E. KETENTUAN KHUSUS

Pasal 117-125

PERATURAN ZONASI – ATURAN DASAR

B. KAWASAN PENURUNAN MUKA TANAH

Kriteria

Kawasan rawan penurunan muka tanah berada pada lokasi dengan penurunan muka tanah 0,15 m (nol koma satu lima meter) atau lebih.

Berlaku untuk Kegiatan Pemanfaatan Ruang berupa :

- luas lantai 5000 m² atau lebih
- jumlah lantai lebih dari 4 lantai

Ketentuan Mitigasi :

- membuat sumur resapan atau kolam resapan dua kali ketentuan
- perkerasan dalam lahan perencanaan terbuat dari bahan yang dapat meresapkan air
- pelarangan pengambilan air tanah untuk kebutuhan sehari-hari
- mempertimbangkan kajian geologi teknik dalam pembangunan
- menerapkan prinsip zero delta Q

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 126 -127

01. STRATA SUB ZONA

Definisi

Tingkatan sub zona berdasarkan tingkat fleksibilitas pemanfaatan ruang dan intensitas pemanfaatan ruang yang lebih tinggi, serta mempertimbangkan zona fungsi lindung dan zona fungsi budidaya.

Ketentuan

- semakin tinggi strata sub zona, kegiatan dan penggunaan lahan semakin fleksibel/ lebih banyak yang diperbolehkan.
- dimungkinkan dilakukan penurunan strata sub zona.

Pasal 126 – 127

Strata Sub Zona

- K-1 (sub zona perdagangan dan jasa skala kota) strata 1
- K-2 (sub zona perdagangan dan jasa skala WP) strata 2
- KPI (sub zona kawasan peruntukan industri) strata 3
- K-3 (sub zona perdagangan dan jasa skala SWP) strata 4
- TR (sub zona transportasi) strata 5
- R-1 (sub zona perumahan kepadatan sangat tinggi) strata 6
- R-2 (sub zona perumahan kepadatan tinggi) strata 7
- SPU-1 (sub zona sarana pelayanan umum skala kota) strata 8
- KT (sub zona perkantoran) strata 9
- SPU-2 (sub zona sarana pelayanan umum skala kecamatan) strata 10
- SPU-3 (sub zona sarana pelayanan umum skala kelurahan) strata 11
- HK (sub zona pertahanan dan keamanan) strata 12
- W (sub zona pariwisata) strata 13
- TPK (sub zona taman pulau kecil) strata 14
- IK-2 (sub zona perikanan budidaya) strata 15
- RTH-2 (sub zona taman kota) strata 16
- RTH-3 (sub zona kecamatan) strata 17
- RTH-4 (sub zona kelurahan) strata 18
- RTH-5 (sub zona RW) strata 19
- RTH-6 (sub zona RT) strata 20
- HP (sub zona hutan produksi tetap) strata 21
- PTL (sub zona pembangkit tenaga listrik) strata 22
- RTH-8 (sub zona jalur hijau) strata 23;
- RTH-7 (sub zona pemakaman) strata 24
- BA (sub zona badan air) strata 25
- PS (sub zona perlindungan setempat) strata 26
- RTH-1 (sub zona rimba kota) strata 27
- TWA (sub zona taman wisata alam) strata 28
- HL (sub zona hutan lindung) strata 29
- EM (sub zona ekosistem mangrove) strata 30
- SM (sub zona suaka margasatwa) strata 31
- CA (sub zona cagar alam) strata 32
- TN (sub zona taman nasional) strata 33
- P-2 (sub zona hortikultura) strata 34
- BJ (sub zona badan jalan) strata 35

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

02a. KEGIATAN HUNIAN – RUMAH SUSUN

Pasal 128 -132

Ketentuan	Rumah Susun Umum	Rumah Susun Negara dan Khusus	Rumah Susun Komersial
Diperuntukkan Untuk	Masyarakat Berpenghasilan Rendah (MBR) dan/atau Masyarakat Berpenghasilan Menengah	<ul style="list-style-type: none"> Rumah susun khusus untuk kebutuhan khusus. Rumah susun negara untuk pegawai negeri atau pejabat 	<ul style="list-style-type: none"> Semua
Intensitas Pemanfaatan Ruang	<p>a. LP pada radius 0 - 800 m dari titik transit angkutan umum massal : KDB 55%, KLB 11, KDH 20, KTB 60%</p> <p>b. LP pada radius >800 m - 1200 m dari titik transit angkutan umum massal : KDB 55%, KLB 7, KDH 20, KTB 60%</p> <p>c. LP di luar radius 1200 m dari titik transit angkutan umum massal berbasis jalan atau rel untuk rumah susun umum sewa, rumah susun khusus dan rumah susun negara : KDB 55%, KLB 6, KDH 20, KTB 60% dan untuk rumah susun komersial dan rumah susun umum milik : KDB 55%, KLB 4,5, KDH 20, KTB 60%</p>		
Ketentuan Lebar Muka Bidang Tanah, dan Akses Jalan	Lebar muka bidang tanah mempertimbangkan akses masuk yang berada pada sisi jalan dengan lebar yang dapat dilalui kendaraan konstruksi dan/atau kendaraan untuk kepentingan darurat.	<ul style="list-style-type: none"> Lebar muka bidang tanah mempertimbangkan akses masuk yang berada pada sisi jalan dengan lebar yang dapat dilalui kendaraan konstruksi dan/atau kendaraan untuk kepentingan darurat. Memiliki akses mandiri dua arah ke jalan utama dengan desain complete street. 	<ul style="list-style-type: none"> Memiliki akses mandiri dua arah ke jalan utama dengan desain complete street. Jalan utama dengan lebar paling sedikit 12 m.
Ketentuan yang Berlaku	<ul style="list-style-type: none"> Luas LP di atas 960 m² Terhadap rumah susun pada radius 800 m dari titik transit wajib menyediakan fasilitas jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman menuju titik transit menyediakan taman untuk kepentingan publik dan ruang evakuasi bangunan hunian dengan prinsip hunian tangguh berkelanjutan yang mengantisipasi pasca pandemi dilayani oleh infrastruktur dasar berupa jaringan perpipaan air bersih mendaur ulang air untuk pemenuhan kebutuhan air setempat menerapkan prinsip zero run off membangun sumur resapan/drainase vertikal yang disesuaikan dengan jenis tanah dan ketentuan teknisnya ketinggian bangunan tidak melampaui batasan ketinggian kawasan KKOP 		
Ketentuannya Lainnya	<ul style="list-style-type: none"> menyediakan ruang untuk fungsi usaha dapat dibangun di atas pasar rakyat atau bangunan prasarana transportasi dengan tidak mengubah fungsi utama dan memperhatikan aksesibilitas, keamanan dan keselamatan penghuni untuk rumah susun umum milik menerapkan konsep strata title atau pertelaan 		Wajib menyediakan rumah susun umum dengan luas paling sedikit 20% dari total luas lantai rumah susun komersial yang dibangun

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

02b. KEGIATAN HUNIAN – RUMAH TAPAK

Pasal 133 - 134

No.	Luas LP	KDB maks	KLB maks	KDH	KTB maks	TB maks	GSB terhadap GSJ	Ketentuan yang berlaku
1	< 60 m ²	100 %	2	0	100%	1-2 lantai	GSB nol	Rumah tapak dengan luas LP sampai dengan 60 m ² hanya diperbolehkan untuk LP eksisting yang telah terbangun.
		90%	3,6	0	90%	3-4 lantai		
2	60 - 120 m ²	90%	0,9	0	90%	1 lantai	a. 0 m (lebar jalan sampai 4 m); b. 2 m (Lebar Jalan > 4 - 8 m); atau c. 1/2 kali lebar jalan atau 5 m (Lebar jalan > 8 m)	Pemecahan kaveling pada pembangunan perumahan/real estate hanya dapat dilakukan dengan luas LP lebih dari 60 m ² (enam puluh meter persegi)
		80%	3,2	min. 10%	80%	2-4 lantai		
3	a. > 120 - 240 m ²	80%	0.8	min. 10%	80%	1 lantai		a. lantai atap dapat dimanfaatkan sebagai taman atap, penampungan air atau ruang bersama; b. menyediakan teras rumah dengan lebar minimum 1 (satu) meter; c. bagi yang memiliki kendaraan bermotor wajib menyediakan area parkir di dalam kavling atau memarkirkan kendaraan pada parkir komunal; d. prinsip ruang tumbuh untuk keseragaman atau rumah tumbuh; e. menerapkan prinsip Zero Delta Q; f. dapat menerapkan daur ulang sampah dan air; g. tidak diperbolehkan menggunakan air tanah jika telah terlayani jaringan air bersih; dan h. menyediakan kolam retensi, biopori atau sumur resapan untuk menampung air hujan.
		60%	2.4	min. 20%	60%	2-4 lantai		
4	> 240 - 400 m ²	60%	0.6	min. 20%	60%	1 lantai		
		50%	2	min. 20%	50%	2-4 lantai		
5	> 400 m ²	60%	0.6	min. 20%	60%	1 lantai		
		40%	1.6	min. 20%	40%	2-4 lantai		

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

02c. KEGIATAN HUNIAN – RUMAH FLAT

Pasal 135 -136

No.	Luas LP	KDB maks	KLB maks	KDH min.	KTB maks	TB maks	GSB terhadap GSJ	Ketentuan yang Berlaku
1	240 - 480 m ²	80%	3.2	10%	80%			<ul style="list-style-type: none"> a. terdiri dari dua atau lebih kepala keluarga; b. tanah bersama dengan konsep pertelaan; c. minimal luas LP 240 (dua ratus empat puluh) meter persegi; d. bagi yang memiliki kendaraan bermotor wajib menyediakan area parkir di dalam kavling atau memarkirkan kendaraan pada parkir komunal; e. menyediakan akses mandiri untuk masing-masing unit; f. menyediakan ruang/bagian bersama yang dilengkapi dengan wifi/nirkabel; g. lantai atap dapat dimanfaatkan sebagai taman atap, penampungan air atau ruang bersama; h. menyediakan teras rumah dengan lebar minimum 1 (satu) meter; i. menerapkan prinsip zero run off; j. menerapkan daur ulang sampah dan air; k. tidak diperbolehkan menggunakan air tanah jika telah terlayani jaringan air bersih; dan l. menyediakan kolam retensi atau sumur resapan untuk menampung air hujan.
2	> 480 - 720 m ²	75%	3	10%	75%			
3	> 720 - 960 m ²	70%	2.8	10%	70%			
						4 lantai	<ul style="list-style-type: none"> a. 0 m (lebar jalan sampai 4 m); b. 2 m (Lebar Jalan > 4 - 8 m); atau c. 1/2 kali lebar jalan atau 5 m (Lebar jalan > 8 m) 	

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 137 -138

02d. KEGIATAN HUNIAN – KAMPUNG KOTA



Definisi

Suatu kawasan pemukiman sangat padat yang tumbuh tanpa perencanaan infrastruktur dan kualitas bangunan yang baik dan memiliki kepadatan penduduk tinggi.

Kriteria

- ketidakteraturan bangunan
- kepadatan bangunan tinggi
- kepadatan penduduk tinggi lebih dari lebih dari 200 jiwa/Ha
- didominasi oleh luas lahan perencanaan < 60 m²
- Satu lahan perencanaan dihuni oleh satu atau lebih dari satu KK
- didominasi oleh masyarakat berpenghasilan, keterampilan kerja dan pendidikan penduduk menengah dan rendah
- tidak memenuhi ketentuan tata bangunan
- memiliki suatu khas budaya atau ciri khas/karakteristik tertentu

Prinsip

- menciptakan hunian tangguh berkelanjutan
- partisipatif dan kolaboratif pembangunan perumahan dan kesetaraan berhuni melalui pemberdayaan masyarakat
- mengembangkan rumah deret atau rumah susun dengan menyediakan ruang fungsi usaha
- RTH publik paling sedikit 20% (dua puluh) persen
- menyediakan ruang atau jalur evakuasi
- menyediakan infrastruktur dasar termasuk pengelolaan sampah, limbah dan akses sanitasi serta prasarana penunjang lainnya;
- menyediakan jalur pedestrian yang terhubung dengan angkutan umum atau angkutan umum massal
- menerapkan prinsip *zero delta Q*
- menyediakan hidran kebakaran dan akses sirkulasi untuk mobil pemadam kebakaran
- didukung oleh kajian komprehensif mengenai fisik lingkungan, ekonomi dan sosial budaya masyarakat terdampak

Strategi Peningkatan Kualitas Permukiman

Pemugaran

Perbaiki rumah, prasarana, sarana dan/atau utilitas umum untuk mengembalikan fungsi sebagaimana semula.

Peremajaan

pembongkaran dan penataan secara menyeluruh terhadap rumah, prasarana, sarana dan/atau utilitas umum

memerlukan penataan kembali penguasaan, pemilihan, penggunaan dan pemanfaatan tanah dan ruang maka dilakukan melalui konsolidasi tanah

Permukiman Kembali

pemindahan lokasi permukiman atau perumahan pada lokasi baru yang sesuai dengan ketentuan pemanfaatan ruang yang dilakukan secara partisipatif dan memperhatikan kesinambungan aktivitas ekonomi, sosial, dan budaya dari warga yang terdampak permukiman kembali.

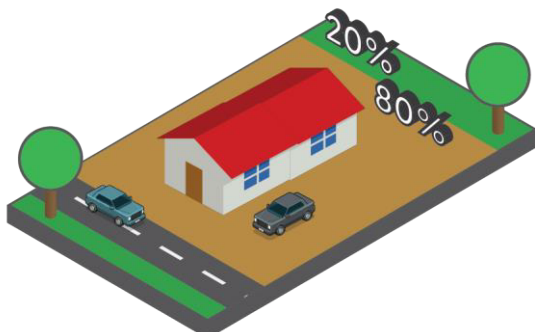


F. KETENTUAN PELAKSANAAN

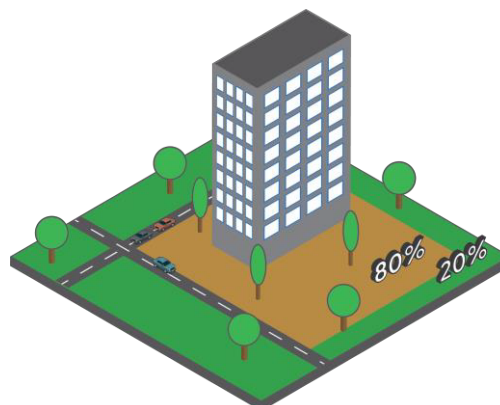
03. VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

Pasal 139 -151

A. Lahan Perencanaan pada zona RTH



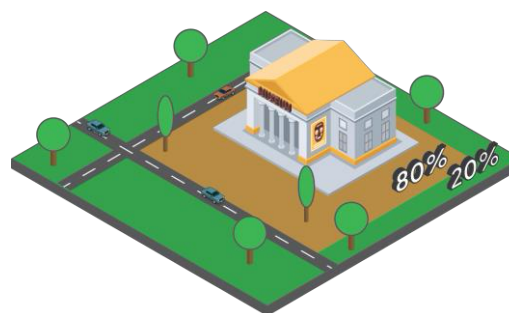
a) LP untuk Fungsi Hunian – Rumah Tapak / Rumah Flat



b) LP untuk Fungsi Hunian - Rusun



c) LP untuk Fungsi Usaha



d) LP untuk Fungsi Sosial Budaya, dan Keagamaan

Ketentuan	Untuk Fungsi Hunian			Untuk Fungsi Usaha	Untuk Fungsi Sosial dan Budaya
	Rumah Tapak	Rumah Flat	Rumah Susun (Umum, Komersial, Negara dan Khusus)		
LP yang dapat dimanfaatkan		80%		70%	80%
Penyediaan RTH		20%		30%	20%
Pemecahan Kav. Maks.		> 60 m ²			-
Perhitungan KDB, KTB, KDH		dihitung dari 80% LP		dihitung dari 70% LP	dihitung dari 80% LP
Perhitungan KLB		dihitung dari 100% LP			
Intensitas Pemanfaatan Ruang					
KDB Maks.	Mengikuti Ketentuan Pelaksanaan Kegiatan Hunian untuk Rumah Tapak	Mengikuti Ketentuan Pelaksanaan Kegiatan Hunian untuk Rumah Flat	Mengikuti Ketentuan Pelaksanaan Kegiatan Hunian untuk Rumah Susun	Mengikuti sub zona yang bersisian dengan akses utama / di sekitar LP	60%
KLB Maks.					3
KDH Min.					20%
KTB Maks.					60%
Ketinggian Bangunan Maks.					NULL



F. KETENTUAN PELAKSANAAN

03. VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

Pasal 139 - 151

B. Lahan Perencanaan terdiri dari beberapa Sub Zona

Ketentuan	Tidak terdapat zona RTH	Terdapat zona RTH	
		Zona RTH < 20% dari LP	Zona RTH > 20 % dari LP
Lahan yang dapat dimanfaatkan	100% LP	100% LP	≤ 70% dari luas zona RTH dapat dimanfaatkan
Penyediaan RTH Publik	-	<ul style="list-style-type: none"> KDH sesuai dengan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada sub zona dengan strata tertinggi KDH digunakan sebagai RTH. 	≥ 30% dari luas zona RTH tetap sebagai zona RTH
Ketentuan Kegiatan dan Penggunaan Lahan (ITBX)	Mengikuti sub zona dengan strata tertinggi		
Intensitas Pemanfaatan Ruang	Dihitung secara proporsional	<ul style="list-style-type: none"> KDB, KLB dan KTB dihitung secara proporsional pada sub zona selain RTH KDH sesuai dengan intensitas pemanfaatan ruang pada sub zona strata tertinggi 	<ul style="list-style-type: none"> Dihitung secara proporsional dengan 70% dari zona RTH mengikuti sub zona strata terendah selain zona RTH KDH sesuai dengan intensitas pemanfaatan ruang pada strata tertinggi
Perhitungan Intensitas	<ul style="list-style-type: none"> KDB, KLB, dan KTB dari luas keseluruhan LP KDH mengikuti sub zona tertinggi 	KDB, KLB, KDH dan KTB dari luas keseluruhan LP	<ul style="list-style-type: none"> KDB, KTB dan KDH berdasarkan total luas LP dikurangi 30% dari luas zona RTH KLB dari keseluruhan LP

(1) Simulasi LP Lebih dari Satu Sub Zona (Tidak terdapat Zona RTH)

K-3 : 6.144 m²

SPU-3 : 4.372 m²

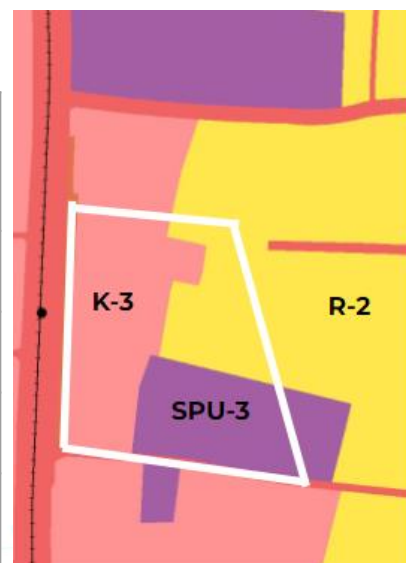
R-2 : 3.327 m²

Total luas LP : 13.843 m²

1. Ketentuan kegiatan dan Penggunaan Lahan (ITBX) mengikuti strata tertinggi = K-3

2. Intensitas Pemanfaatan Ruang

	Luas (m ²)	KLB	Luas x KLB (m ²)	KDB (%)	Luas x KDB (m ²)	KTB (%)	Luas x KTB (m ²)
K-3	6.144	4	24.576	55	3.379	60	3.686
SPU-3	4.372	3	13.116	60	2.623	60	2.623
R-2	3.327	1,6	5.323,2	40	1.330	40	1.331
Total	13.843		43.015,2		7.332		7.640



KLB proporsional = $43.015,2 \text{ m}^2 / 13.843 \text{ m}^2 = 3,107$
 KDB proporsional = $7.332 \text{ m}^2 / 13.843 \text{ m}^2 = 53\%$
 KTB proporsional = $7.640 \text{ m}^2 / 13.843 \text{ m}^2 = 55\%$
 KDH sub zona strata tertinggi = 20%

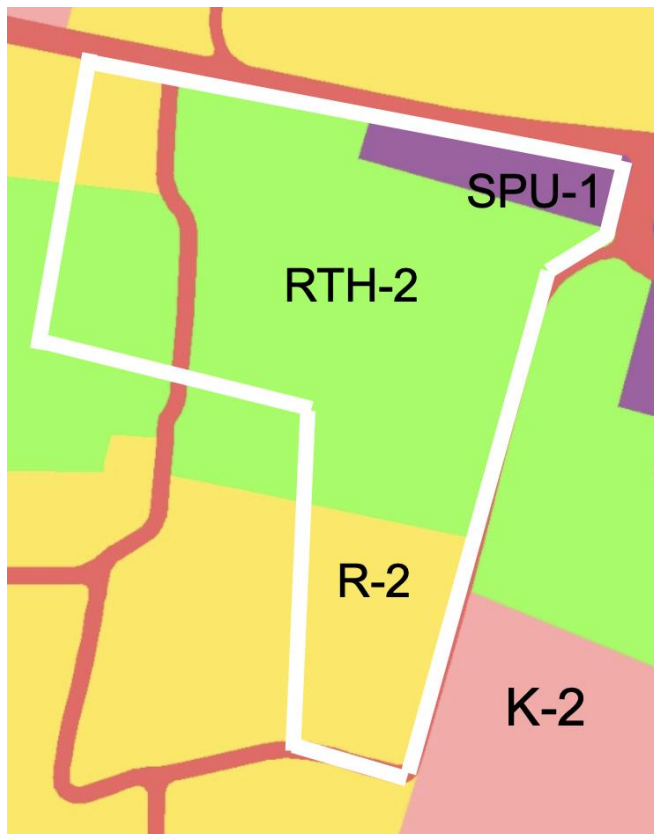


F. KETENTUAN PELAKSANAAN

03. VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

Pasal 139 -151

(2) Simulasi LP Lebih dari Satu Sub Zona (Terdapat Zona RTH)



RTH-2 : 22.745 m²
 SPU-1 : 2.596 m²
 R-2 : 7.946 m²
 BJ : 854 m²
Total luas LP : 34.141 m²

- 1) Ketentuan kegiatan dan Penggunaan Lahan (ITBX) mengikuti strata tertinggi = R-2
- 2) Intensitas Pemanfaatan Ruang :

a) Intensitas Pemanfaatan Ruang - KLB

	Luas (m ²)	KLB	Luas x KLB
RTH-2	22.745	5 (*)	113.725 m ²
SPU-1	2.596	5	12.980 m ²
R-2	7.946	1,6	12.714 m ²
Total	33.287		139.419 m²

(* mengikuti sub zona strata terendah selain RTH : SPU-1)

KLB proporsional = $139.419 \text{ m}^2 / 33.287 \text{ m}^2 = 4,18$
 Maks luas lantai bangunan
 = $4,18 \times \text{Total Keseluruhan Luas LP}$
 = $4,18 \times 34.141 \text{ m}^2$
 = 142.709 m^2

b) Intensitas Pemanfaatan Ruang - KDB

	Luas	30% Luas RTH-2	Luas yang dimanfaatkan	KDB Dasar	Luas x KDB
RTH-2	22.745	6.824 (tetap sebagai RTH-2)	15.921 (70% x luas RTH-2)	60% (mengikuti sub zona strata terendah selain RTH : SPU-1)	9.552
SPU-1	2.596	-	2.596	60%	1.558
R-2	7.946	-	7.946	40%	3.178
Total	33.287		26.463		14.228

KDB proporsional = $14.228 \text{ m}^2 / 26.463 \text{ m}^2 = 53\%$
 Maks Luas Lantai Dasar = $53\% \times (\text{Total LP} - 30\% \text{ zona RTH})$
 = $53\% \times (34.141 \text{ m}^2 - 6.824 \text{ m}^2) = 14.478 \text{ m}^2$

- c) Penyediaan RTH = $30\% \times \text{sub zona RTH-2} = 6824 \text{ m}^2$ (tetap menjadi zona RTH-2 yang dapat di akses publik)



DAFTAR ISI



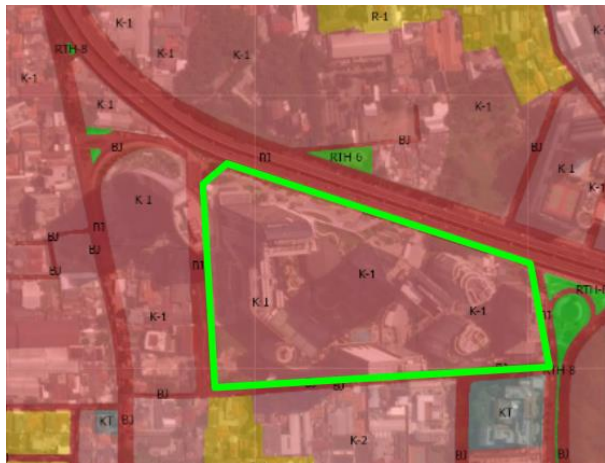


F. KETENTUAN PELAKSANAAN

03. VARIANSI PEMANFAATAN RUANG

Pasal 139 -151

C. LP yang berada pada lebih dari Satu Ketentuan Intensitas Pemanfaatan Ruang



1. KDB, KLB dan KTB dihitung secara Proporsional
2. KDH sesuai dengan Intensitas Pemanfaatan Ruang pada sub zona dengan strata tertinggi.

Sub Zona	Skor Performa	Luas	KDB (%)	KLB	KTB (%)	KDH (%)
K-1	83	4,8 Ha	55	6,06	60	20
K-1	60	1,6 Ha	55	5,03	60	20
Total		6,4 Ha				

KDB Proporsional = 55%
KLB Proporsional = $((6,06 \times 4,8 \text{ Ha}) + (5,03 \times 1,6 \text{ Ha})) / 6,4 \text{ Ha} = 5,8$
KTB Proporsional = 60%
KDH Paling Tinggi = 20%

D. LP yang Terkena Jaringan Jalan dan/atau Saluran

Pasal 151

1. Perhitungan intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan luas keseluruhan LP tanpa dikurangi luas jaringan jalan dan/atau saluran dan tanpa memperhitungkan proporsi intensitas pemanfaatan ruang pada sub zona BA dan/atau sub zona BJ
2. Jaringan jalan dapat direposisi sesuai konsep penataan LP dengan tidak mengurangi keterhubungan antar jaringan jalan di sekitar LP dan tetap diakses oleh public.
3. Saluran dapat direposisi dan disesuaikan dengan konsep penataan LP tanpa mengurangi fungsi utama saluran dan keterhubungan antar saluran, kali atau sungai.
4. Memberikan akses untuk pemeliharaan dan inspeksi saluran pada LP.

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 151 -152

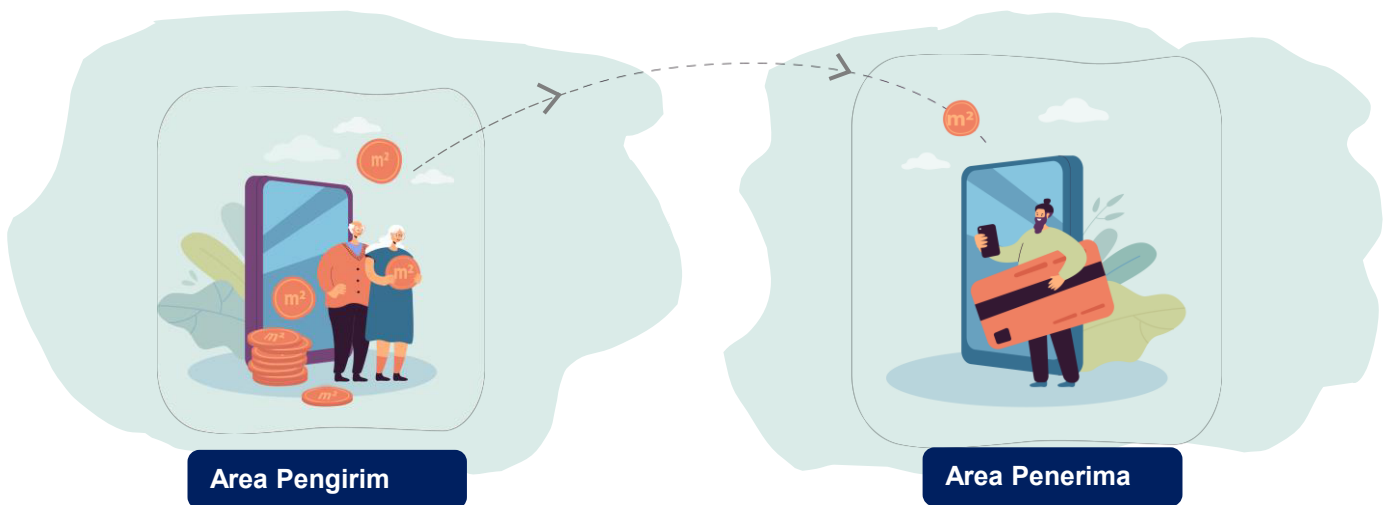
04. PENGALIHAN HAK MEMBANGUN (*TRANSFER OF DEVELOPMENT RIGHTS/ TDR*)

Definisi

Perangkat pengendalian pemanfaatan lahan yang mendorong pengalihan hak membangun (baik sebagai aturan wajib maupun sukarela) luas lantai yang belum dimanfaatkan dari suatu tempat/kawasan yang ingin dipertahankan atau dilindungi yang disebut dengan area pengirim (*sending area*), menuju tempat/kawasan yang diharapkan untuk berkembang yang disebut dengan area penerima (*receiving area*)

Tujuan

- dapat dilakukan oleh satu pemilik lahan kepada pemilik lahan yang sama atau kepada pemilik lahan yang berbeda
- TDR yang dilakukan pada kawasan kompak dan kawasan berorientasi transit harus mendapatkan rekomendasi dari pengelola kawasan
- LP diperbolehkan melakukan TDR sampai dengan batasan intensitas bonus.
- LP sebagai area penerima dapat menerima TDR dari beberapa LP



Area Pengirim

Area Penerima

- kawasan atau bangunan cagar budaya yang memiliki intensitas pemanfaatan ruang yang tidak dapat dimanfaatkan
- LP yang tidak memanfaatkan intensitas pemanfaatan ruang
- tidak diperbolehkan pada sub zona R-1 dan sub zona R-2 kecuali untuk pembangunan rumah susun umum
- kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit sepanjang memiliki pengelola kawasan yang sama

- kawasan yang masih memiliki daya dukung dan daya tampung untuk menerima tambahan intensitas pemanfaatan ruang sampai dengan intensitas pemanfaatan ruang
- kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit sepanjang memiliki pengelola kawasan yang sama
- tidak berada pada kawasan rawan bencana
- tidak berada pada sub zona R-1 atau sub zona R-2 kecuali untuk pembangunan rumah susun umum

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 154

05. GSB NOL/TANPA GSB

Definisi

GSB yang berhimpit dengan GSJ (Garis Sempadan Jalan)

Terdiri atas :

- GSB Nol Tanpa Arkade
- GSB Nol dengan Arkade

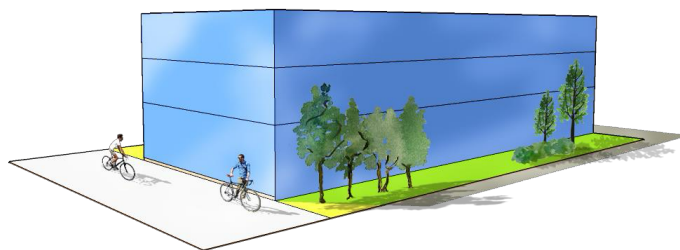
Tujuan

- meningkatkan kapasitas dan kenyamanan bagi pejalan kaki; dan/atau
- memaksimal pemanfaatan lahan/kaveling.

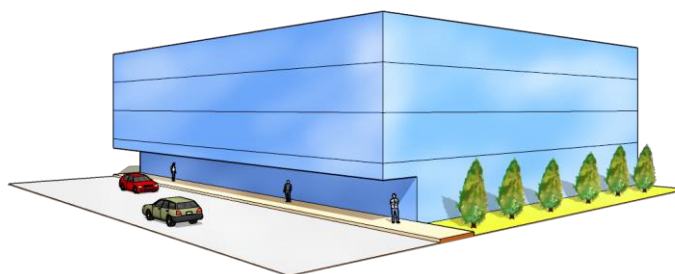
Ketentuan

- menyediakan jalur pejalan kaki menerus dengan lebar minimum 3 m (tiga meter);
- kesamaan level/ketinggian ruang jalan/jalur pedestrian untuk menunjang faktor kenyamanan pejalan kaki;
- pelarangan parkir *on street*;
- menyediakan tempat parkir dalam satu area khusus yang terintegrasi dengan jalur pejalan kaki;
- kavling yang memiliki GSB dapat memanfaatkan ruang antara GSJ dan GSB sebagai jalur pejalan kaki untuk menjaga kontinuitas dalam satu koridor; dan
- pembatasan kecepatan kendaraan berkendara pada sepanjang koridor disarankan 40-50 km/jam.

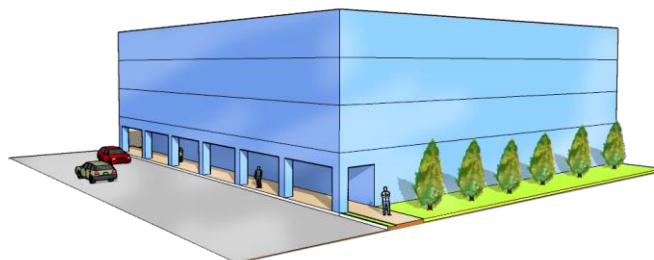
a) GSB Nol Tanpa Arkade



b1) GSB Nol dengan Arkade 1



b2) GSB Nol dengan Arkade 2



Kriteria Koridor yang menerapkan GSB Nol

Fungsi Campuran/ Usaha

- Kawasan dengan intensitas pemanfaatan ruang tinggi (KDB lebih besar atau sama dengan 60%)
- berada di pusat kawasan (Shopping street, entertainment street/dining street dan kawasan komersial), kawasan kompak atau kawasan Berorientasi Transit
- LP terhubung dengan stasiun atau halte angkutan umum massal berbasis rel atau jalan
- Jalan pada kondisi eksisting yang telah menerapkan GSB Nol atau tanpa GSB

Fungsi Hunian

- Lebar jalan $\leq 4m$
- LP yang berada pada Pulau Permukiman di Kepulauan Seribu.

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 155 -156

06. BANGUNAN TERTENTU

SPKLU dan SPBKLU

Ketentuan :

- mudah dijangkau oleh pemilik KBL Berbasis Baterai
- disediakan tempat parkir khusus SPKLU atau SPBKLU
- tidak mengganggu keamanan, keselamatan, ketertiban dan kelancaran berlalu lintas

SPKLU dan SPBKLU diperbolehkan pada:

- SPBU
- SPBG
- perkantoran
- pusat perbelanjaan
- RTH yang dapat diakses publik
- halte pada trotoar untuk SPBKLU
- lapangan parkir umum

Penyediaan lokasi SPKLU atau SPBKLU pada RTH dilakukan dengan ketentuan :

- sebagai fungsi penunjang
- tutupan lahan paling luas 10% dari luas RTH.



SPBU/SPBG

Kegiatan SPBU/SPBG paling sedikit memuat ketentuan:

- Tidak menghambat sirkulasi lalu lintas
- Berada pada lebar jalan eksisting minimum 12 meter
- Diperkenankan berada pada persimpangan jalan, dengan ketentuan sebagai berikut :
 - berjarak paling sedikit 45 meter dari persimpangan jalan atau
 - pada lokasi yang berada tepat di persimpangan jalan harus memiliki pintu masuk dan keluar yang berada pada setiap ruas jalan di persimpangan tersebut.
- Ketentuan sirkulasi/jalur masuk dan keluar :
 - pintu masuk dan keluar dari SPBU tidak boleh saling bersilangan, dan
 - jumlah lajur masuk dan keluar paling sedikit 2 lajur
- Rencana pembangunan dan pengoperasian SPBU harus mendapat persetujuan tertulis dari masyarakat di sekitar lokasi SPBU dalam radius paling sedikit 30 meter sebagai persyaratan permohonan.



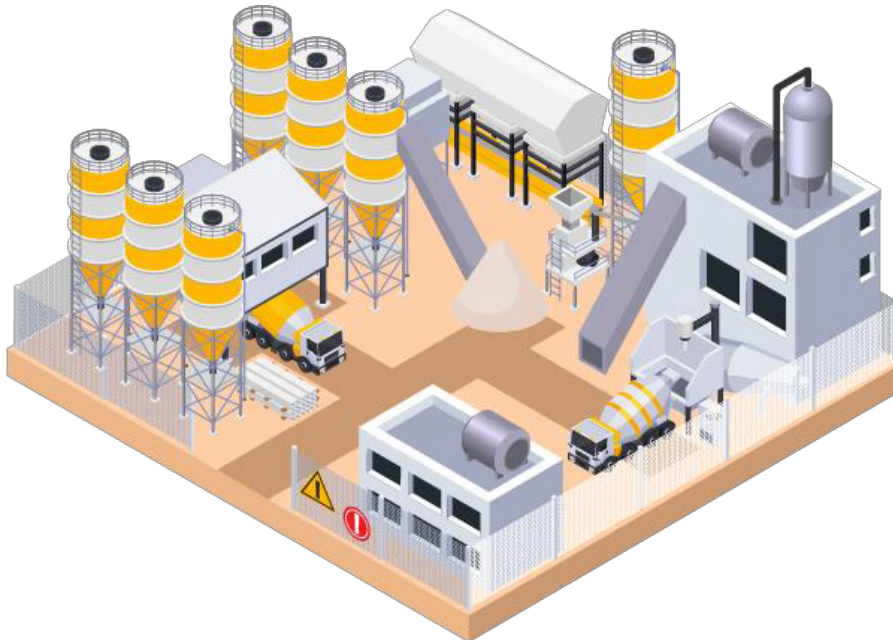
Pasal 158

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 157

06. BANGUNAN TERTENTU

Batching Plant



Kegiatan batching plant wajib memenuhi ketentuan antara lain :

- a. Berada pada jalan dengan lebar badan jalan lebih besar dari 12 m
- b. Dilayani jaringan perpipaan air bersih
- c. Lokasi tidak berdekatan dengan pemukiman warga
- d. Melakukan anis pengendalian penurunan kualitas udara
 - pagar pembatas minimal 2m di sekeliling area batching plant
 - menggunakan sistem tertutup untuk tempat pemuatan, pembongkaran, penanganan, penyaluran dan penyimpanan semen, debu atau material yang berdebu
 - menggunakan perkerasan beton pada lantai produksi dan akses menuju jalan
 - menanam pohon pelindung di sekeliling lokasi sebagai penangkap debu
- e. Melakukan pengendalian tingkat kebisingan
- f. Melakukan pengendalian penurunan kualitas air permukaan
 - menyediakan IPAL
 - melarang penggunaan air tanah
- g. Melakukan pengendalian sampah minimal dengan menyediakan TPS untuk limbah domestik
- h. Melakukan pengendalian limbah B3
 - menyediakan TPS limbah B3;
 - tidak membuang atau menumpahkan limbah B3 cair pada tanah di daerah terbuka pada daerah aliran, drainase dan/atau drainase perbengkelan; dan
 - menggunakan kembali sisa limbah padat beton untuk pencetakan beton sebagai pembatas jalan atau lainnya
- i. Melakukan pengendalian gangguan lalu lintas
 - menyediakan area bongkar muat di dalam lokasi proyek agar tidak ada kendaraan proyek yang parkir di badan jalan
 - memasang rambu lalu lintas di sekitar lokasi proyek

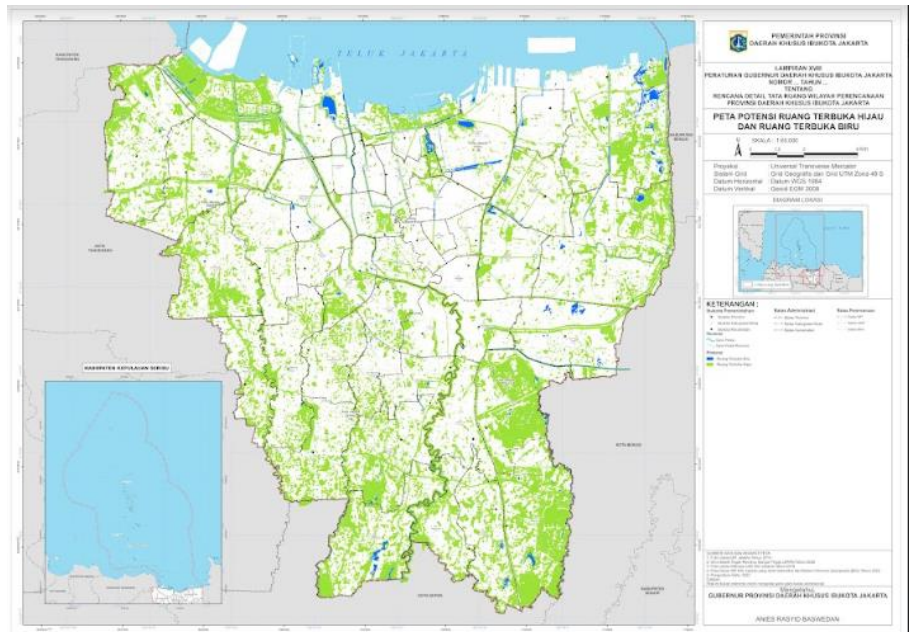
F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 159

07. POTENSI RTH DAN RTB

Potensi RTH dan/atau RTB merupakan area yang direncanakan dan sebagai acuan sektoral untuk perwujudan RTH dan/atau RTB.

Potensi RTH dan RTB memperhitungkan Indeks Hijau Biru Indonesia (IHBI). Area dapat dimanfaatkan kegiatan dan penggunaan lahan sesuai sub zona sebelum dilakukan pembebasan lahan oleh Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.



Kriteria Lokasi :

- di bawah jalan layang atau infrastruktur layang
- sempadan sungai dan pantai
- sempadan kereta api
- daerah cekungan
- di bawah SUTT atau SUTET
- median jalan
- aset Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah yang berada di dalam dan di luar WP Provinsi DKI Jakarta
- area meander sungai akibat normalisasi atau perubahan alur sungai
- daerah hijau bangunan
- area yang ditetapkan sebagai zona RTH sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan namun pada Peraturan Gubernur ini menjadi sub zona yang dapat dimanfaatkan



F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 160

08. PEMANFAATAN RUANG DIATAS DAN/ATAU DIBAWAH PRASARANA DAN SARANA UMUM

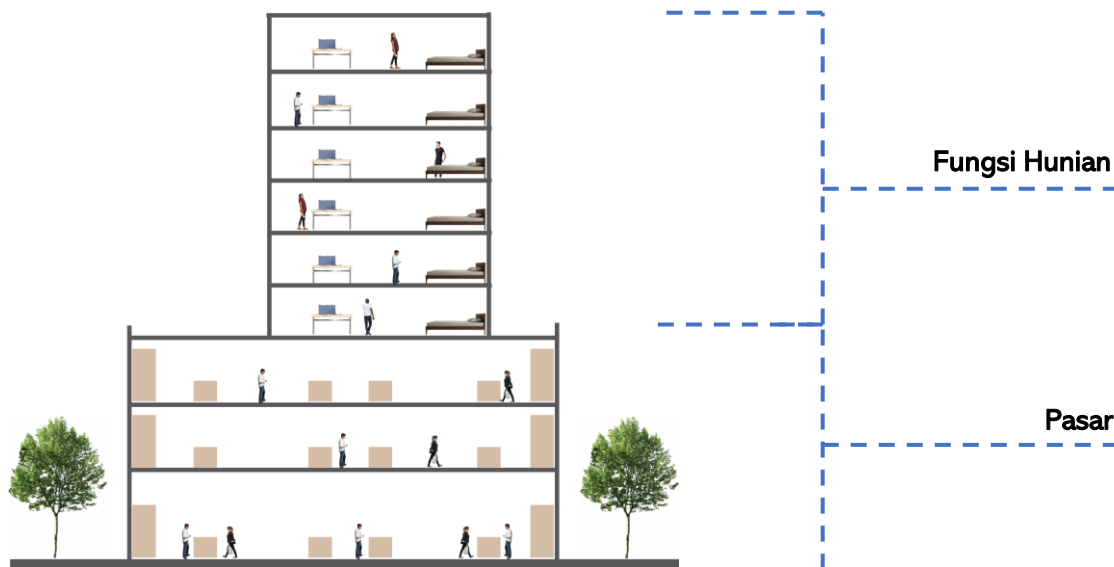
Diperbolehkan untuk :

- Jembatan multiguna
- Jalan layang (*flyover*)
- Jalan lintas bawah (*underpass*)
- Halte
- Gerbang tol
- Monumen/tugu
- Ruang terbuka untuk kepentingan publik
- Bangunan fungsi hunian, keagamaan, usaha, sosial budaya dan/atau fungsi campuran
- Ruang tunggu stasiun/halte/terminal;
- Jaringan utilitas
- Sarana penunjang untuk kepentingan publik lainnya

Ketentuan :

- Tidak mengganggu fungsi utama prasarana dan sarana umum yang berada di atas, di bawah, dan/atau di sekitarnya
- Tetap memperhatikan keserasian Bangunan Gedung terhadap lingkungannya
- Kegiatan dan penggunaan lahan di atas atau di bawah sarana umum memiliki akses yang terpisah
- Kegiatan dan penggunaan lahan di bawah sarana umum memnuhi batasan KTB
- Mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung sesuai ketentuan yang dipersyaratkan
- Dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan sarana keselamatan dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa, dan banjir
- Dilengkapai dengan sanitasi dalam Bangunan Gedung berupa saluran drainase muka tanah dan/ atau saluran drainase bawah tanah

a) Hunian di atas Pasar



b) RTH di atas Underpass



F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 161

09. PEMANFAATAN RUANG DI BAWAH JALUR TEGANGAN TINGGI

Tujuan :

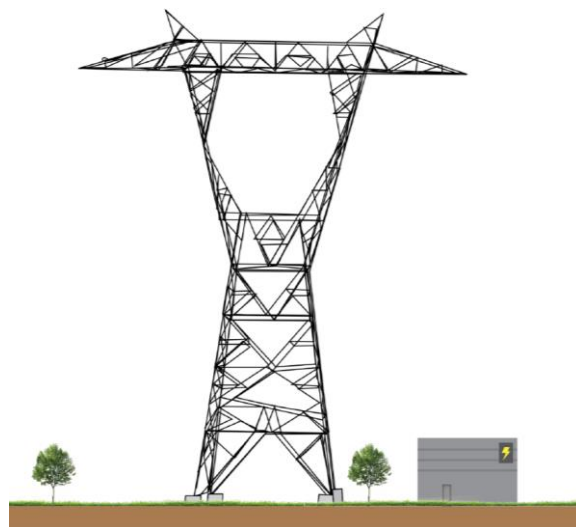
Untuk melindungi keamanan jalur tegangan tinggi dari kegiatan yang dapat merusak atau mengganggu sistem jaringan listrik SUTT dan SUTET serta melindungi masyarakat dari dampak yang ditimbulkan terhadap kesehatan manusia.

Diperbolehkan untuk :

- Jalan
- RTH
- Saluran
- Prasarana Umum

Ketentuan :

Pada RTH tidak diperbolehkan terdapat pohon berbatang keras yang akarnya dapat mengganggu struktur instalasi SUTT dan SUTET.



10. PEMANFAATAN RUANG DI ATAS PERMUKAAN AIR

Pasal 162



Pemanfaatan ruang di atas sub zona BA berlaku ketentuan :

- bangunan tidak permanen dengan tipe bangunan panggung minimal 1,5 m di atas permukaan air tertinggi.
- memperhatikan kebersihan, pencahayaan dan sirkulasi udara sampai ke permukaan air
- mempertimbangkan keandalan Bangunan Gedung
- dilengkapi dengan fasilitas dan peralatan untuk kondisi darurat
- tidak menimbulkan perubahan arus air dan pencemaran yang dapat merusak lingkungan.

11. PEMANFAATAN RUANG DIBAWAH JALAN LAYANG

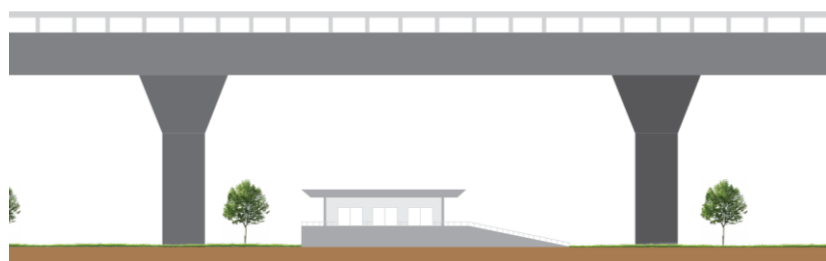
Pasal 166

Berlaku Ketentuan :

Harus mempertimbangkan keselamatan dan kenyamanan publik, tidak mengganggu arus lalu lintas.

Diperbolehkan untuk :

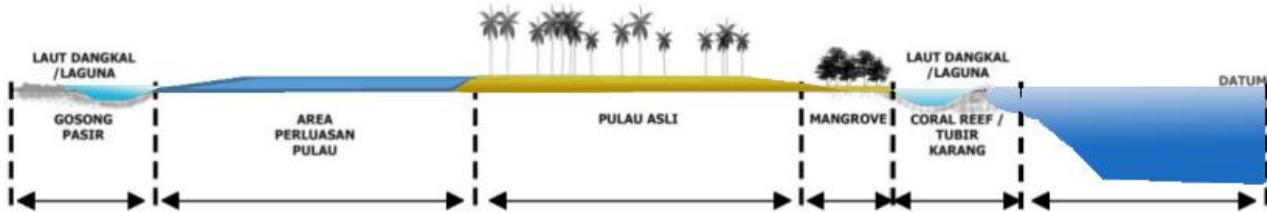
- RTH publik
- Hortikultura
- Prasaran umum
- Bangunan utilitas
- Halte, stasiun dan terminal
- Jembatan penyeberangan orang
- Bangunan penunjang keamanan
- Fasilitas olahraga publik



F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 163 -165

12. PEMANFAATAN RUANG DI KAB. KEPULAUAN SERIBU



Pemanfaatan Ruang Daratan Pulau

Pemanfaatan Ruang di Kepulauan Seribu harus menjaga, memelihara, memperbaiki, dan menyehatkan pulau dan laut dangkal yang mengelilinginya, serta memperbaiki pantai-pantai pasir, vegetasi alami, dan rumah coral.

Intensitas pemanfaatan ruang dihitung dari luas total LP dikurangi area tidak dapat dimanfaatkan meliputi area mangrove, area berawa atau berlumpur, lamun dan area habitat coral hidup

Perbaikan Pulau akibat abrasi :

- Perluasan daratan dan pengembalian kemiringan alami pantai berkala minimal 1:8
- Disesuaikan kondisi pulau
- Dihitung dari level di titik batas vegetasi berkayu

berlaku ketentuan :

- luas LP daratan pulau dihitung mulai dari garis batas pasang laut tertinggi
- dilengkapi dengan gambar pulau beserta laut dangkal atau laguna berdasarkan hasil kajian geoteknik, topografi, batimetri dan kajian lainnya seperti hasil survey, pemetaan kondisi eksisting, serta studi lain yang saling terintegrasi
- GSP meliputi:
 - diukur dari titik pasang tertinggi ke arah darat
 - untuk Pulau Permukiman minimal 5 m
 - untuk selain Pulau Permukiman minimal 10 m
 - disesuaikan dengan karakteristik topografi, biofisik, hidro-oseanografi pesisir, kebutuhan ekonomi dan budaya, serta ketentuan lain
- GSB terhadap GSP sama dengan nol
- ketinggian peil lantai dasar di atas permukaan tanah kering paling kecil 1,5 m di atas pasang laut tertinggi
- menyediakan tempat penampungan air hujan
- menyediakan fasilitas pengolahan sampah, air minum, pengolahan air limbah dan infrastruktur lainnya secara mandiri

Pemanfaatan Ruang Perairan Pesisir

berlaku ketentuan :

- berada di antara garis surut air laut terendah sampai batas tubir karang
- dapat berada pada dasar terumbu karang yang sudah rusak atau mati
- yang diperuntukkan sebagai penunjang pariwisata dintensitas pemanfaatan ruang diberikan sama dengan intensitas pemanfaatan ruang di daratan pulau
- memperhatikan, menjaga dan memelihara keberadaan mangrove, area berawa atau berlumpur, lamun dan keberadaan coral hidup serta memelihara dan menyehatkan coral;
- bangunan panggung menggunakan struktur ringan seperti kayu atau yang setara
- bangunan menggunakan pondasi hingga tanah keras
- area pemanfaatan dua atau lebih pulau berdampingan dibagi sama jarak atau diukur sesuai dengan prinsip garis tengah
- ketinggian bangunan paling tinggi 12 m dari permukaan air laut
- bangunan tidak permanen dengan ketinggian peil lantai dasar untuk bangunan di atas permukaan air laut paling sedikit 2 (dua) meter dari pasang laut tertinggi
- bangunan didirikan paling sedikit 12 m di belakang batas tubir karang
- kegiatan rekreasi atau wisata menyediakan sarana penunjang seperti jeti, restoran, villa, resepsionis dan lainnya
- pengembangan pulau dapat dilakukan perluasan daratan pulau di atas karang mati atau pulau pasir guna mencapai kelengkapan prasarana dan sarana penunjang
- menyediakan fasilitas pengolahan sampah, air minum, pengolahan air limbah dan infrastruktur lainnya secara mandiri yang dihubungkan ke daratan pulau untuk diolah, disertai dengan rekayasa peletakan agar terkamufase
- limbah cair atau lumpur dan sampah tidak diperbolehkan dibuang langsung ke laut dan perairan lainnya

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 167

13. PEMANFAATAN RUANG UDARA

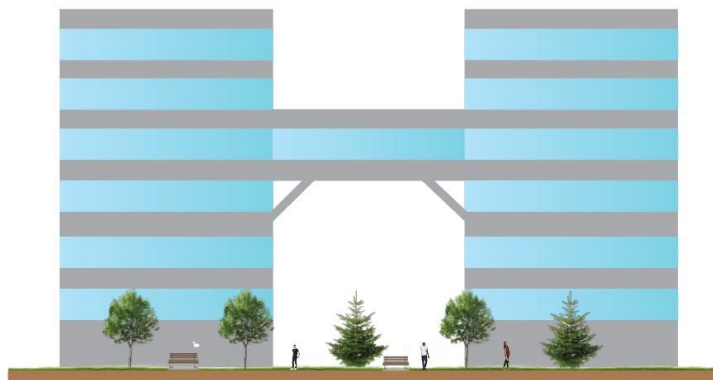
Diperbolehkan untuk :

- Menara listrik / telekomunikasi
- Prasarana jalan seperti jembatan, jalan layang, jembatan penyeberangan orang
- Jaringan angkutan umum massal berbasis rel
- Halte / stasiun / terminal
- Jembatan multiguna seperti bangunan layang penghubung antar bangunan
- bangunan dan/atau jembatan penghubung yang berhimpit dan dapat diakses publik menuju ke bangunan stasiun dan/atau terminal serta dapat dimanfaatkan untuk fungsi usaha yang dikelola bersama oleh pemilik lahan, pengelola kawasan dan/atau operator transportasi.

Berlaku Ketentuan :

- Tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana yang berada di bawahnya dan/atau di sekitarnya;
- Memenuhi keandalan Bangunan Gedung/ Bangunan Prasarana sesuai ketentuan
- Struktur bangunan direncanakan untuk mampu memikul semua jenis beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layan struktur
- Menyediakan fasilitas dan peralatan sarana keselamatan dalam kondisi darurat
- Tetap memperhatikan keserasian bangunan terhadap lingkungannya.

Pemanfaatan ruang udara merupakan kegiatan untuk kepentingan umum



14. PEMANFAATAN RUANG DI BELAKANG TANGGUL LAUT

Pasal 168



Diperbolehkan untuk :

- jalan inspeksi untuk pemeliharaan tanggul laut atau tanggul pantai
- RTH publik
- Kegiatan rekreasi dan olahraga
- Ruang UMKM
- Prasarana umum
- bangunan pengendalian banjir
- bangunan lainnya

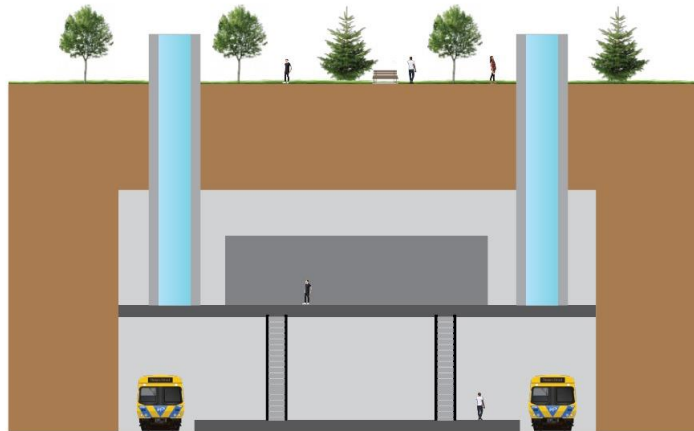
Berlaku Ketentuan :

Bangunan pengendali banjir dan bangunan lainnya wajib menggunakan pondasi dangkal (tidak diperkenankan pondasi dalam).

F. KETENTUAN PELAKSANAAN

Pasal 169

15. PEMANFAATAN RUANG DALAM BUMI



Diperbolehkan untuk :

- Akses / sirkulasi pejalan kaki ke stasiun angkutan umum massal yang terhubung dengan bangunan gedung dan/atau jaringan jalan di sekitarnya
- Prasarana umum
- Parkir;
- Prasarana dan sarana penunjang bangunan gedung
- Sumur resapan/tangkapan air bawah tanah
- Jaringan angkutan umum massal
- Stasiun dan halte
- Gudang / ruang penyimpanan
- Bangunan gedung fungsi usaha seperti perkantoran, toko, restoran, kafe, dan sejenisnya
- bangunan gedung fungsi keagamaan
- bangunan gedung fungsi sosial dan budaya berupa museum, perpustakaan dan galeri
- kegiatan keamanan dan pertahanan

Berlaku Ketentuan :

- Tidak diperuntukkan sebagai fungsi hunian atau tempat tinggal;
- Tidak mengganggu fungsi prasarana dan sarana di dalam bumi
- Mempertimbangkan keandalan bangunan gedung sesuai fungsi dan klasifikasi bangunan
- Mempertimbangkan daya dukung lingkungan
- Lokasi penempatan bangunan memperhatikan:
 - Kondisi geologis dan topografis yang aman berdasarkan studi kelayakan
 - Berada pada daerah yang memiliki kondisi struktur lapisan dan sifat deformasi tanah yang stabil untuk menahan beban dan penurunan tanah
- Arsitektur bangunan memperhatikan:
 - Kejelasan, kemudahan aksesibilitas dan orientasi, penciptaan hubungan visual antar ruang, dan penciptaan suasana di dalam bangunan yang dapat memberikan kesan yang nyaman, terbuka, lapang, atau luas dan aman
 - Penyediaan ruang atau akses khusus ke permukaan tanah secara langsung
- Struktur bangunan direncanakan untuk mampu memikul semua jenis beban dan/atau pengaruh luar yang mungkin bekerja selama kurun waktu umur layan struktur
- Menyediakan fasilitas dan peralatan sarana keselamatan dalam kondisi darurat seperti kebakaran, gempa dan banjir
- Menyediakan sanitasi dalam bangunan saluran drainase muka tanah dan/atau saluran drainase bawah rumah tapak tanah.

PERATURAN ZONASI - TPZ

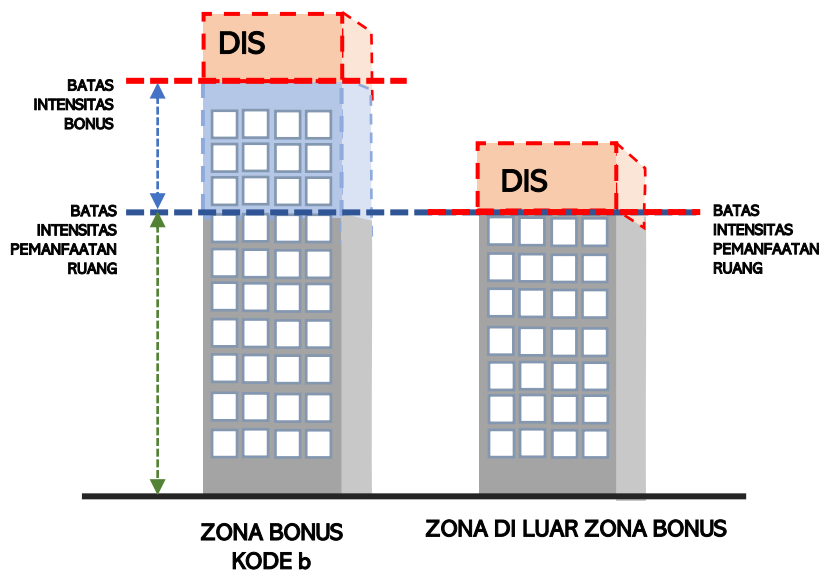
Pasal 170 -175

01. Zona Bonus – Kode b

Diberikan pada Lahan Perencanaan di:

- Sub Zona K-1, K-2 dan K-3 yang memiliki performa Kawasan kecuali skor terendah 29
- Sub zona KT pada zona khusus Taman Medan Merdeka
- Dikecualikan untuk bangunan Cagar Budaya dan/atau Kawasan Cagar Budaya

B. PENERAPAN INTENSITAS BONUS - KLB



A. INTENSITAS BONUS YANG DIBERIKAN

Intensitas Bonus	Peningkatan	
KDB	$\leq 60\%$; Kawasan TOD $\leq 75\%$	
KTB	$\leq 75\%$	
KLB	$B = N \times (2 - IP)$	
	Keterangan :	
	B =	Intensitas Bonus berupa KLB
	N =	KLB berdasarkan intensitas pemanfaatan ruang
IP =	Indeks Pengendali	
Indeks Pengendali		
Sepanjang kawasan pesisir	0,4	
Sekitar kawasan cagar budaya 100 m dari garis terluar kawasan cagar budaya	0,3	
Sekitar sungai 50m dari tepi tanggul sungai	0,2	
Sekitar SDEW 50m dari tepi danau	0,1	

Contoh :

KLB Performa = 6
 Berada di area dengan Faktor Pengendali: Pesisir, Sungai dan CB
 Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,9
 Maka KLB Bonus = $6 \times (2 - 0,9) = 6 \times 1,1 = 6,6$

KLB Performa = 4
 Berada di area dengan Faktor Pengendali: Sungai dan CB
 Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,5
 Maka KLB Bonus = $4 \times (2 - 0,5) = 4 \times 1,5 = 6$

Ketentuan :

- Zona bonus diberikan intensitas bonus pada lokasi diatas.
- Intensitas bonus pada kawasan berorientasi transit dan kompak diberikan penambahan indeks bonus
- Mekanisme pemberian intensitas bonus yaitu dengan **mekanisme Kontribusi** dengan ketentuan:
 - a. besaran kontribusi disesuaikan dengan usulan penambahan KLB
 - b. menyediakan prasarana dan sarana umum
- Usulan penambahan KLB masih berada dalam batasan intensitas bonus dan harus mendapat rekomendasi pengelola kawasan.
- zona bonus diajukan oleh Pemohon bersamaan dengan permohonan perizinan berusaha melalui sistem OSS

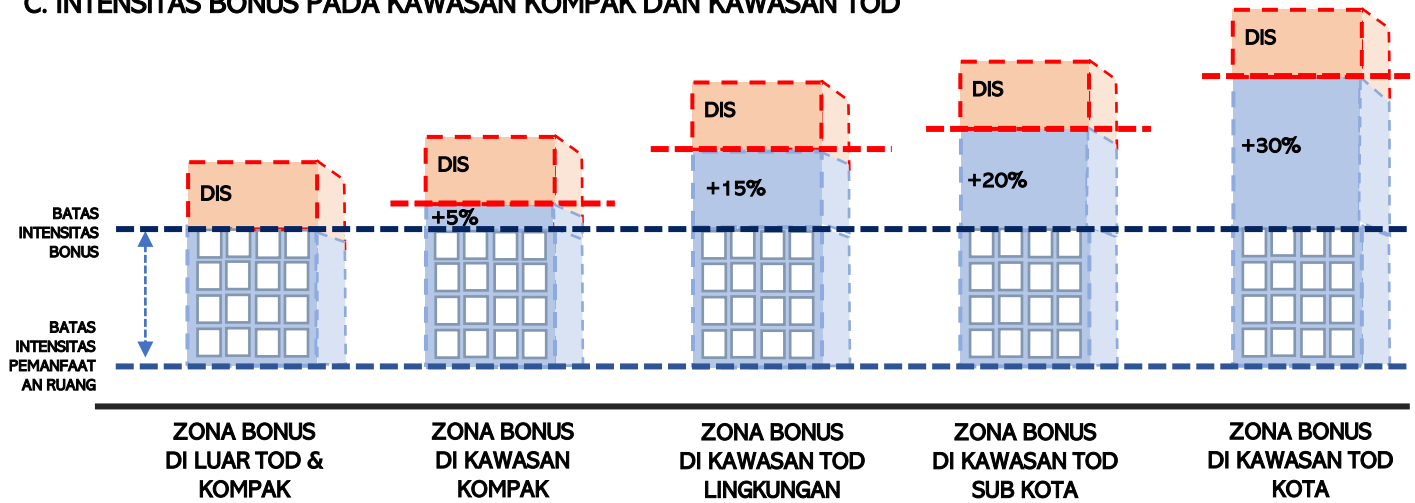


PERATURAN ZONASI - TPZ

Pasal 170 -175

01. Zona Bonus – Kode b

C. INTENSITAS BONUS PADA KAWASAN KOMPAK DAN KAWASAN TOD



Tidak dikenakan untuk :

- Kegiatan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, BUMN dan/atau BUMD
- Kegiatan sarana pendidikan formal berupa bangunan pendidikan anak usia dini, bangunan pendidikan dasar, bangunan pendidikan menengah dan bangunan pendidikan tinggi
- Kegiatan sarana kesehatan berupa rumah sakit dan puskesmas

Kontribusi dalam bentuk Pembangunan Prasarana dan Sarana :

- Ruang publik pada lahan privat;
- Ruang UMKM;
- Bangunan penghubung antar bangunan;
- Jalur pedestrian dengan lebar paling sedikit 3 (tiga) meter;
- RTH yang dapat diakses publik;
- Infrastruktur pengendali banjir seperti SDEW;
- Naturalisasi sungai, waduk dan situ;
- Perbaikan kualitas lingkungan pulau di Kepulauan Seribu dan Pesisir Pantai Utara;
- Pembangunan rumah susun umum dan/atau perbaikan kawasan permukiman atau kampung kota;
- Pembangunan proyek strategis daerah; dan/atau
- Infrastruktur dan utilitas kota seperti:
 - transportasi;
 - jalan;
 - bangunan sumber daya air, jaringan irigasi, dan pengendalian banjir;
 - SPAM;
 - SPALD-S atau SPALD-T; dan/atau
 - sistem pengelolaan persampahan.

Kawasan	Peningkatan
Kawasan Kompak	$BK = B \times (1 + 5\%)$
Kawasan TOD Lingkungan	$BT3 = B \times (1 + 15\%)$
Kawasan TOD Sub Kota	$BT2 = B \times (1 + 20\%)$
Kawasan TOD Kota	$BT1 = B \times (1 + 30\%)$
Keterangan :	
B =	Intensitas Bonus berupa KLB

Contoh :

Contoh 1

KLB Performa = 6

Berada di area dengan Faktor Pengendali: Pesisir, Sungai dan CB

Berada pada Kawasan TOD Kota

Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,9

$KLB\ Bonus = 6 \times (2 - 0,9) = 6 \times 1,1 = 6,6$

Maka KLB Bonus pada kawasan TOD Kota

$(BT1) = 6,6 \times (1+30\%) = 6,6 \times 130\% = 8,58$

Contoh 2

LB Performa = 4

Berada di area dengan Faktor Pengendali: Sungai dan CB

Berada pada Kawasan Kompak

Total Persentase Komponen Faktor Pengendali = 0,5

$KLB\ Bonus = 4 \times (2 - 0,5) = 4 \times 1,5 = 6$

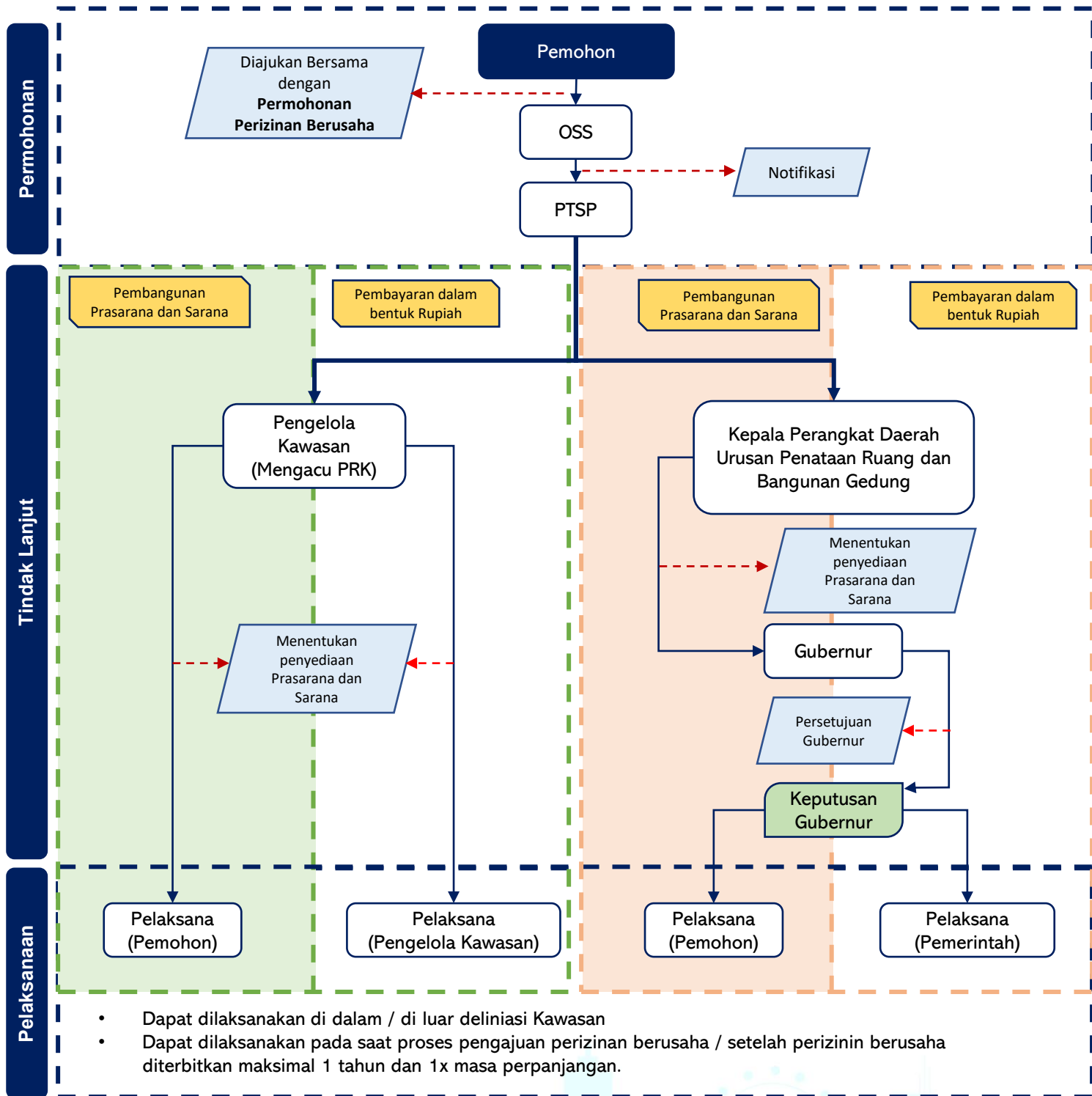
Maka KLB Bonus pada kawasan Kompak

$(BT1) = 6 \times (1+20\%) = 6 \times 120\% = 7,2$



PERATURAN ZONASI - TPZ

Alur Pengajuan Permohonan Intensitas Bonus





PERATURAN ZONASI - TPZ

Pasal 176 - 191

02. Zona Performa – Kode d

Lokasi :

- Kawasan kompak
- Kawasan berorientasi transit

Ketentuan :

- Kawasan kompak berlaku untuk:
 - a. kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan kompak dan/atau
 - b. kawasan yang berpotensi dikembangkan menjadi Kawasan kompak
- Kawasan berorientasi transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 180 huruf b berlaku untuk:
 - a. kawasan yang telah ditetapkan sebagai kawasan berorientasi transit dan/atau
 - b. kawasan yang berpotensi dikembangkan menjadi kawasan berorientasi transit
- Pengelola kawasan dalam kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit merupakan Pemerintah Daerah, Badan Usaha Swasta, BUMN, dan/atau BUMD.
- bangunan dalam kawasan atau bangunan cagar budaya tetap memperoleh hak intensitas pemanfaatan ruangnya dengan diperkenankan melakukan pengalihan hak membangun

A. Kawasan Kompak

Prinsip Dasar

Prinsip Dasar Kawasan Pembangunan Kompak

- Dilayani kelas **jalan arteri atau kolektor**
- Dilayani **infrastruktur dasar** berupa jaringan air bersih, jaringan air limbah, sampah, dan jaringan listrik;
- Jaringan **jalan terhubung dengan titik transportasi angkutan umum massal** dan dilengkapi dengan jalur pejalan kaki
- Memiliki **pengelola kawasan**
- Kawasan dengan **risiko bencana rendah** dan/atau telah memiliki mitigasi bencana dan
- Luas kawasan **minimum 20 Ha.**

Kriteria Perencanaan

Kriteria perencanaan yang wajib dipenuhi Kawasan Pembangunan Terpadu/Kompak dengan ketentuan:

- **Jalur pejalan kaki** dan fasilitasnya yang terintegrasi, aman dan nyaman;
- **Jalur sepeda** dan fasilitasnya yang terintegrasi, aman dan nyaman;
- **Konektivitas** dan **permeabilitas** kawasan yang terintegrasi;
- **Tata massa bangunan** yang padat dan kompak;
- Kegiatan pemanfaatan ruang dengan **kegiatan campuran**;
- Menyediakan **infrastruktur dasar**;
- Menyediakan **RTH atau RH dan badan air**;
- Menyediakan **ruang publik**;
- Menyediakan **penanda (signage)** yang jelas dan lengkap
- Ketentuan penyediaan parkir
- Memiliki **kepadatan penduduk tinggi**
- Menerapkan **prinsip zero run off**



PERATURAN ZONASI - TPZ

Pasal 176 - 191

02. Zona Performa – Kode d

B. KAWASAN PEMBANGUNAN BERORIENTASI TRANSIT

PRINSIP DASAR

Prinsip Dasar kawasan berorientasi transit

- Berada pada **simpul transit** jaringan angkutan umum massal berbasis rel dan jaringan angkutan umum yang sudah terbangun atau sedang dalam proses pembangunan;
- Dilayani sarana angkutan umum massal (**SAUM**) dengan kapasitas layanan frekuensi sedang dan/atau frekuensi tinggi;
- Berada pada kawasan **rendah bencana** dan telah memiliki sistem mitigasi bencana;
- Dilayani **infrastruktur dasar**.
- Cakupan **kawasan dengan radius tertentu** yang mempertimbangkan kenyamanan pejalan kaki
- Memiliki satu **pengelola Kawasan**
- luas kawasan paling sedikit 100 (seratus) hektar

KRITERIA PERENCANAAN

Kriteria perencanaan yang wajib dipenuhi kawasan pembangunan berorientasi transit dengan ketentuan:

- **Jalur pejalan kaki dan fasilitasnya** yang terintegrasi, aman dan nyaman
- **Jalur sepeda dan fasilitasnya** yang terintegrasi, aman dan nyaman
- **Konektivitas dan permeabilitas** yang terintegrasi
- **Tata massa bangunan** yang padat dan kompak
- **Kegiatan pemanfaatan ruang campuran**
- Menyediakan **infrastruktur dasar**
- Menyediakan **RTH dan badan air**
- Menyediakan **ruang publik**
- Menyediakan **signage** yang jelas dan lengkap
- **Pembatasan ruang parkir** kendaraan bermotor
- Deliniasi kawasan berada pada **radius 400 - 800 meter** dari simpul transit sarana angkutan umum massal (SAUM)
- Menerapkan **prinsi zero run off**

Ketentuan Tipologi Kawasan TOD

Ketentuan	Tipologi Kawasan TOD		
	Kota	Sub Kota	Lingkungan
SAUM	Jalur angkutan umum massal internal antar kota/kab. administrasi dan antar provinsi	Jalur angkutan umum massal internal antar kota/kab administrasi dalam provinsi	Jalur angkutan umum internal dalam kota adm. yang terhubung dengan sistem transportasi antar kota administrasi
	Dilewati jaringan jalan arteri primer dan kolektor primer	Dilewati jaringan jalan arteri sekunder dan kolektor primer	Dilewati jaringan jalan kolektor primer / kolektor sekunder
waktu antara	sistem transit berkapasitas Tinggi dengan waktu antara 5 menit	sistem transit berkapasitas Sedang dengan waktu antara 5-15 menit	sistem transit berkapasitas Sedang dan rendah dengan waktu antara 15-30 menit
Kapasitas	Stasiun memiliki kapasitas angkut lebih dari 50.000 orang/hari;	Stasiun memiliki kapasitas angkut 10.000-50.000 orang/hari;	Stasiun memiliki kapasitas angkut kurang dari 10.000 orang/hari;
Kegiatan Pemanfaatan ruang	Proporsi hunian : non hunian = 40% : 60%	Proporsi hunian : non hunian = 50% : 50%	Proporsi hunian : non hunian = 60% : 40%
Populasi	Populasi > 750 jiwa/ha Pekerja > 200 jiwa/ha aktivitas kawasan min. 18 jam	Populasi 450-1500 jiwa/ha Pekerja 40-200 jiwa/ha aktivitas kawasan min. 16 jam	Populasi 350-1000 jiwa/ha Pekerja 14-40 jiwa/ha aktivitas kawasan min 14 jam

PERATURAN ZONASI - TPZ



Pasal 192 - 196

03. Zona Ambang – Kode h

Kriteria Kawasan :

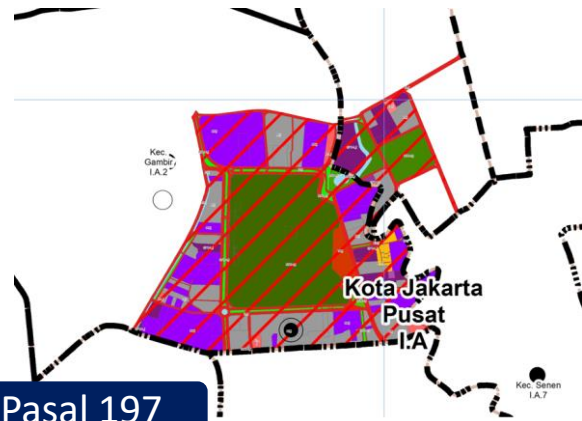
- perluasan daratan, reklamasi, lahan cadangan, tanah timbul atau area belakang tanggul NCICD yang belum ditentukan pemanfaatan ruangnya
- perluasan daratan atau reklamasi yang sudah memperoleh persetujuan pelaksanaan reklamasi dari menteri urusan pemerintahan di bidang kelautan dan perikanan

Lokasi :

- Kawasan Reklamasi Pulau G
- Kawasan Perluasan Ancol
- Kawasan Rorotan sebagai lahan cadangan
- Kawasan belakang tanggul tanggul pantai

Ketentuan :

- Peruntukan lahan diusulkan oleh Pemohon atau Pengelola Kawasan dengan mengajukan proposal pengembangan kawasan yang mempertimbangkan sosial, ekonomi dan lingkungan hidup serta dinamika pembangunan
- Terhadap ketentuan kegiatan dan penggunaan lahan, intensitas pemanfaatan ruang dan ketentuan tata bangunan pada peruntukan lahan mengikuti ketentuan pada Peraturan Gubernur;
- Menyediakan lahan yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum
- Dilengkapi dengan infrastruktur dan utilitas dasar secara mandiri
- Terhubung dengan transportasi umum/massal
- Dapat dikembangkan sebagai kawasan kompak atau kawasan berorientasi transit



Pasal 197

04. Zona Khusus – Kode j

Lokasi :

Di Kecamatan Gambir. SWP Kota Adm. Jakarta Pusat terdiri atas:

- a. Zona Inti Taman Medan Merdeka
- b. Zona Penyangga Taman Medan Merdeka
- c. Zona Pelindung Taman Medan Merdeka

Ketentuan :

- Diperbolehkan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagai ruang pameran, pusat informasi, parkir, dan penunjang serta ruang untuk kepentingan pertahanan keamanan
- Bangunan tinggi yang berada pada zona penyangga dan zona pelindung tidak diperkenankan membangun landasan helikopter/helipad kecuali mendapat rekomendasi dari Sekretariat Presiden dan instansi berwenang
- Bangunan tinggi yang berada pada Zona penyangga, Zona Pelindung Taman Medan Merdeka, dan pada koridor di luar Zona Pelindung Taman Medan Merdeka yang berhadapan langsung dengan Kawasan Istana Presiden dan Wakil Presiden tidak diperkenankan memiliki jendela dan/atau ruang yang berhadapan langsung kecuali berupa jalur/sirkulasi pejalan kaki
- Bangunan tinggi yang berada pada Zona Penyangga, Zona Pelindung Taman Medan Merdeka dan pada Kawasan sekitar Istana Presiden dan Wakil Presiden sewaktu-waktu dapat digunakan untuk fungsi keamanan dan pertahanan



PERATURAN ZONASI - TPZ

Pasal 197 - 199

05. Zona Pengendalian Pertumbuhan – Kode k

Kawasan Sapi Perah, Pondok Ranggong (kode k1)

Mempertimbangkan

- Peraturan perundangan;
- Jaringan jalan;
- Jaringan infrastruktur dasar, seperti jaringan air bersih, jaringan IPAL, jaringan energi dan telekomunikasi; dan
- Aspek kesehatan dan kenyamanan di lingkungan sekitar.

Ketentuan :

- Menyediakan pengelolaan limbah komunal
- Memiliki akses jalan paling kecil 6 (enam) meter
- Menyediakan tempat karantina hewan sementara
- Memiliki kandang
- Menyediakan lahan menanam rumput
- Menyediakan sanitasi
- Menyediakan parkir
- Menyediakan RTH sebagai ruang publik
- Menyediakan fasilitas wisata edukasi dan UMKM
- Tidak diperbolehkan memperluas kegiatan di luar Kawasan yang telah ditetapkan
- Memiliki jaringan infrastruktur dasar, seperti jaringan air bersih, jaringan energi dan telekomunikasi
- Memiliki standar kelayakan pemotongan hewan

Kawasan Kegiatan Industri Menengah Dan Besar, Beraglomerasi dan Di Luar Zona KPI (kode k2)

Ketentuan

- Tidak mengganggu fungsi utama zona dan/atau sub zona
- Tidak berada sub zona RTH
- Tidak diperperbolehkan mengembangkan kegiatan industri di sekitar kavling
- Mendapat persetujuan warga sekitar
- Membuat jalur pejalan kaki yang aman dan nyaman
- Menyediakan RTH pada lahan yang terhitung sebagai KDH serta menanam tanaman atau pohon peneduh pada area tersebut
- Memperbaiki sistem drainase kawasan setempat
- Menyediakan kebutuhan ruang untuk *loading, unloading* dan/atau tempat penampungan barang didalam kaveling/ persil
- Tersedianya sumber air sebagai air baku industri dan pengelolaannya serta pelarangan penggunaan air tanah
- Menyediakan ruang evakuasi, ruang publik, dan sarana penunjang lainnya

06. Zona Pelestarian Cagar Budaya – Kode I

Pasal 201 -203

Lokasi :

- Kawasan Kota Tua
- Kawasan Pulau Onrust, Pulau Cipir, Pulau Kelor dan Pulau Bidadari
- Kawasan Menteng
- Kawasan Kebayoran Baru
- Kawasan Perkampungan Betawi Setu Babakan

Pelestarian Kawasan :

- Pemeliharaan
- Perawatan
- Pemugaran

Kriteria :

- Mengandung 2 Situs Cagar Budaya atau lebih yang letaknya berdekatan
- Berupa lanskap budaya hasil bentukan manusia berusia paling sedikit 50 tahun
- Memiliki pola yang memperlihatkan fungsi ruang pada masa lalu berusia paling sedikit 50 tahun
- Memperlihatkan pengaruh manusia masa lalu pada proses pemanfaatan ruang berskala luas
- Memperlihatkan bukti pembentukan lanskap budaya
- memiliki lapisan tanah terbenam yang mengandung bukti kegiatan manusia atau endapan fosil

PERATURAN ZONASI - TPZ

Pasal 204 -207

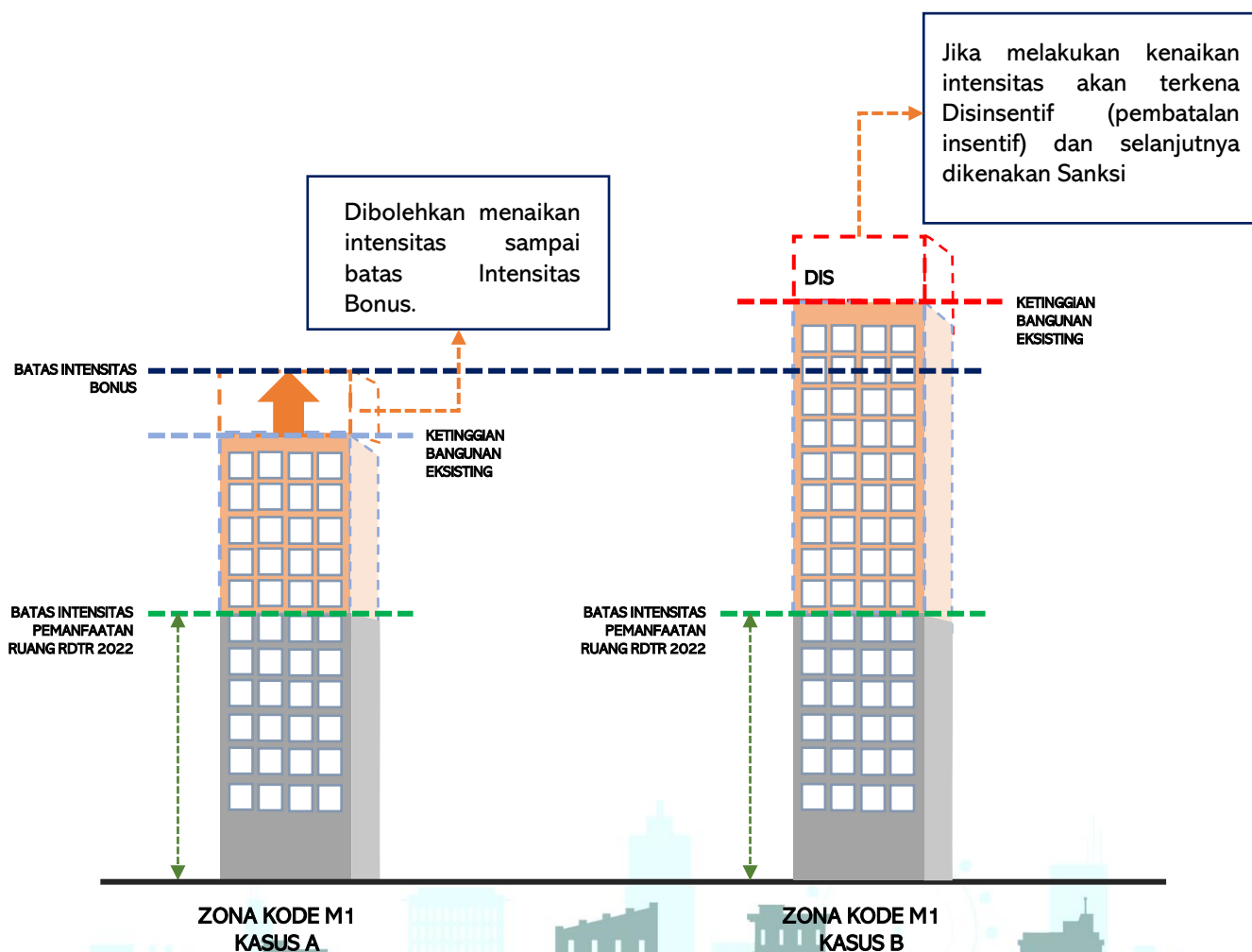
07. Zona Intensitas Sangat Tinggi (*High Intensity Zoning*)– Kode m

Berlaku pada :

- m1 : LP dengan intensitas pemanfaatan ruang melebihi batasan intensitas pemanfaatan ruang atau intensitas bonus yang didasarkan pada peraturan perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan
- m2 : LP yang memperoleh pelampauan KLB dari intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan peraturan perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan

Ketentuan m1 :

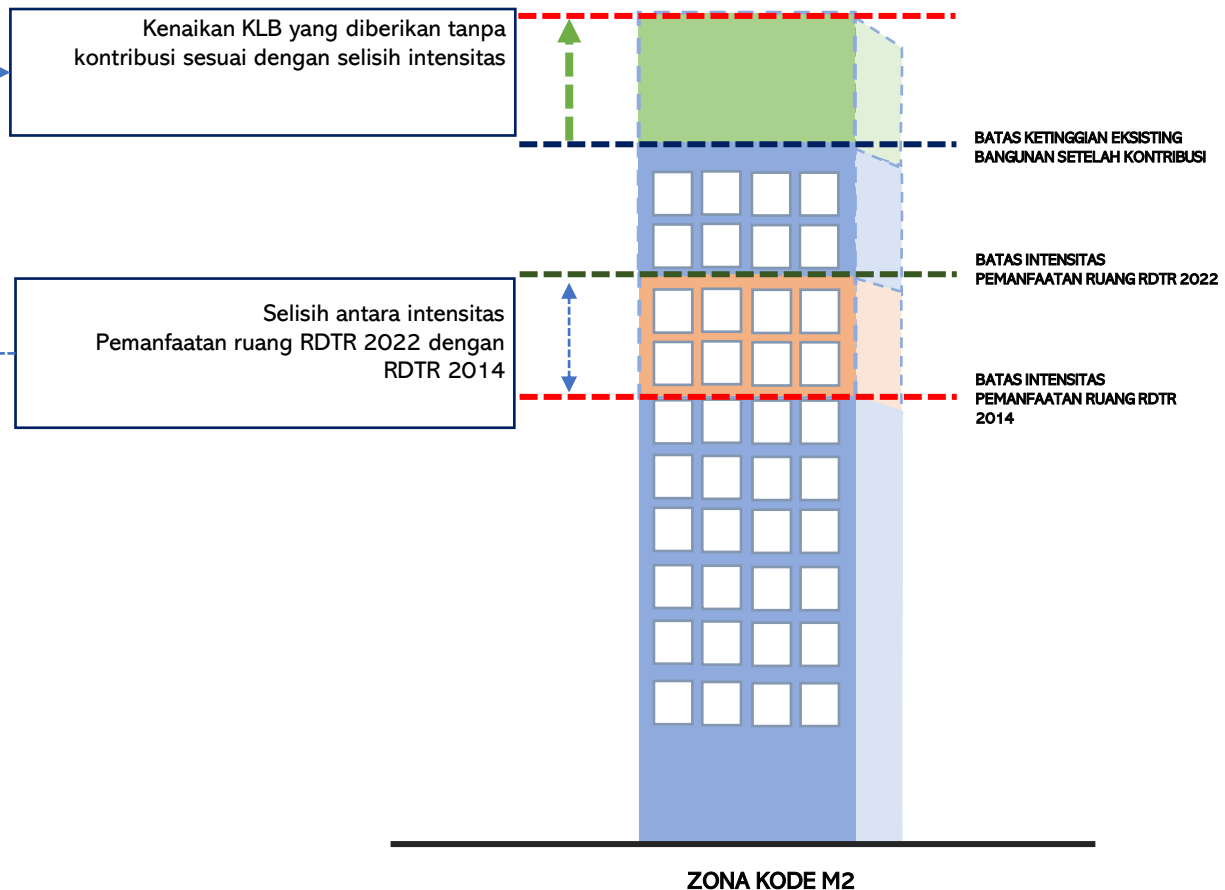
- LP di luar zona bonus tidak diperkenankan menambah dan meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang berupa KDB, KLB dan KTB
- LP yang berada pada zona bonus:
 - jika intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan kurang dari batasan intensitas bonus maka masih dapat menaikkan intensitas pemanfaatan ruang sampai batasan intensitas bonus dengan kontribusi
 - jika intensitas pemanfaatan ruang berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan lebih dari batasan intensitas bonus maka tidak diperbolehkan meningkatkan intensitas pemanfaatan ruang.



PERATURAN ZONASI - TPZ

Pasal 204 -207

07. Zona Intensitas Sangat Tinggi (*High Intensity Zoning*)– Kode m



Ketentuan m2 :

- dapat diberikan tambahan KLB dari selisih antara KLB berdasarkan performa sebagaimana dimaksud dalam Pasal 97 ayat (1) dengan KLB berdasarkan Peraturan Perundang-undangan sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan
- selisih KLB sebagaimana dimaksud pada huruf a diakumulasikan terhadap nilai pelampauan KLB berdasarkan dokumen persetujuan Gubernur yang telah melaksanakan komitmen yang tertera dalam perjanjian pemenuhan kewajiban atau yang setara sebelum Peraturan Gubernur ini ditetapkan
- selisih KLB sebagaimana dimaksud pada huruf a diberikan dengan tanpa kontribusi dan tidak dikenakan disinsentif



KELEMBAGAAN

Pasal 208

- Dalam rangka penyelenggaraan penataan ruang secara partisipatif di daerah, dibentuk FPR.
- FPR bertugas untuk memberikan masukan dan pertimbangan dalam pelaksanaan Penataan Ruang.
- Anggota FPR di daerah terdiri atas Perangkat Daerah, asosiasi profesi, asosiasi akademisi, dan tokoh masyarakat.
- Pembentukan, susunan keanggotaan, tugas, fungsi, dan tata kerja FPR dilaksanakan sesuai dengan peraturan perundang-undangan terkait koordinasi penyelenggaraan penataan ruang.

KETENTUAN LAIN - LAIN

01. Persyaratan Dasar Perizinan Berusaha

Pasal 210 -216

KKKPR

KKKPR

kesesuaian rencana lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dengan RDTR.

Perling

1. **SKKLH**
Dokumen Persetujuan Lingkungan untuk kegiatan wajib Amdal
2. **SPKPLH**
Dokumen Persetujuan Lingkungan untuk kegiatan wajib UKL-UPL
3. **SPPL**
Dokumen Persetujuan Lingkungan untuk selain kegiatan wajib Amdal dan UKL-UPL

PBG dan SLF

1. **PBG**
 - PBG diberikan pada bangunan yang belum atau sudah terbangun
 - PBG wajib diperoleh sebelum pelaksanaan konstruksi
2. **SLF**
Pemanfaatan bangunan gedung baru dapat dilakukan setelah mendapatkan SLF.

02. Kewajiban Pembangunan

Pasal 217 -220

Definisi

upaya gotong royong pelaksanaan pembangunan yang melibatkan masyarakat dalam bentuk partisipasi dan peran serta dalam penyediaan dan peningkatan komponen daya dukung pelayanan infrastruktur, penyelesaian permasalahan perkotaan, sarana kota, dan fasilitas umum/fasilitas sosial

Kewajiban pembangunan dikenakan terhadap :

- a. Mendirikan bangunan baru
- b. Penambahan luas lantai bangunan
- c. Perubahan fungsi utama bangunan gedung

Mekanisme

Dibayarkan bersamaan dengan pembayaran retribusi sebelum dilakukan penerbitan PBG dan dipungut oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu



KETENTUAN LAIN - LAIN

03. Peninjauan Kembali

Pasal 221

Jangka waktu dan peninjauan kembali RDTR Wilayah Perencanaan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sesuai dengan ketentuan peraturan Perundang undangan.

1. Jika terjadi perubahan lingkungan strategis, peninjauan kembali RDTR wilayah Perencanaan Provinsi daerah Khusus Ibukota Jakarta dapat ditinjau lebih dari **1 kali** dalam setiap periode **5 tahunan**.

2. Peninjauan kembali Peraturan Gubernur tentang RDTR WP Provinsi DKI Jakarta dapat **direkomendasikan oleh FPR**

Perubahan Lingkungan Strategis meliputi

- a. Bencana alam skala besar yang ditetapkan dengan peraturan perundang - undangan
- b. Perubahan batas teritorial negara yang ditetapkan dengan undang - undang
- c. Perubahan batas daerah yang ditetapkan dengan undang – undang
- d. perubahan kebijakan nasional dan kebijakan daerah yang bersifat strategis

Kriteria penerbitan rekomendasi FPR

- a. Penetapan kebijakan nasional yang bersifat strategis dalam peraturan perundang - undangan
- b. Rencana pembangunan dan pengembangan objek vital nasional
- c. lokasinya berbatasan dengan kabupaten/kota di sekitarnya

04. Kegiatan untuk Kepentingan Umum

Pasal 222 - 225

Kegiatan untuk kepentingan umum yang dilaksanakan oleh Pemerintah Pusat, Pemerintah Daerah, BUMN, BUMD, swasta dan/atau yang dikerjasamakan **belum termuat dalam Rencana Struktur Ruang.**

Dapat dilaksanakan di seluruh WP DKI Jakarta dengan dilengkapi **kajian komprehensif / kajian kelaikan** setelah mendapat pertimbangan dari **FPRD dan Persetujuan Gubernur.**

Kegiatan dan penggunaan lahan untuk prasarana dan sarana umum, kegiatan yang dimanfaatkan untuk kepentingan umum dan/atau kepentingan Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah.

- **Diperbolehkan pada seluruh sub zona** dengan tetap memperhatikan kelestarian lingkungan dan daya dukung infrastruktur.
- **Pada lahan aset milik Pemerintah Pusat atau Pemerintah Daerah** dapat diberikan **intensitas pemanfaatan ruang yang disesuaikan dengan kebutuhan** dilengkapi dengan kajian.

Kegiatan dan penggunaan lahan **yang tidak termuat dalam RDTR, perkembangan dinamika pembangunan, pembaruan KBLI dan/atau tidak diatur secara jelas dalam RDTR.**

Dapat dilaksanakan **penyesuaian** untuk dimintakan Persetujuan Gubernur **sepanjang tidak bertentangan dengan kriteria performa dan kriteria perencanaan**

Implementasi rencana prasarana dan sarana umum, peningkatan radius tingkat layanan serta perkembangan dinamika pembangunan yang menjadi faktor performa kawasan.

Maka **Intensitas Pemanfaatan Ruang dan Intensitas Bonus pada sub zona K-1, K-2 dan K-3** dapat dilakukan **penyesuaian** oleh Kepala Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang penataan ruang dan bangunan gedung untuk **dimintakan Persetujuan Gubernur.**






TERIMA KASIH



DAFTAR ISI

FIND US :

-  [dinascktrpdki](#)
-  jakartasatu.Jakarta.go.id
-  dcktrp.jakarta.go.id

CONTACT US :

 evaluasierk3@gmail.com

