



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 2 TAHUN 2012

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA WADUK MELATI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan lingkungan kota yang berkualitas serta berorientasi pada manusia dan/atau kepentingan umum dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan, diperlukan perangkat pedoman yang dapat menjadi acuan dalam pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa Kawasan Waduk Melati yang berlokasi strategis di Kecamatan Tanah Abang merupakan Sistem Pusat Kegiatan Penunjang Kota Jakarta yang diarahkan pengembangannya untuk pembangunan pusat perkantoran dan hunian vertikal beserta fasilitasnya yang harus terintegrasi dengan rencana pengembangan stasiun bawah tanah Mass Rapid Transit (MRT);
 - c. bahwa Kawasan Waduk Melati berada dalam rencana pengembangan tahap awal Koridor Mass Rapid Transit (MRT) yang akan dibangun dari Lebak Bulus sampai dengan Bundaran Hotel Indonesia, yang merupakan bagian dari Pola Transportasi Makro Kota Jakarta dan akan menjadi tulang punggung sistem transportasi kota dalam upaya meningkatkan kualitas pelayanan transportasi sekaligus untuk membenahi permasalahan utama transportasi Kota Jakarta, berupa kemacetan lalu lintas yang disebabkan oleh tingginya pemakaian kendaraan pribadi;
 - d. bahwa pengembangan Koridor MRT yang salah satu stasionnya akan berada dalam Kawasan Pembangunan Terpadu Waduk Melati ini akan membangkitkan pergerakan serta aktivitas di sekitarnya, menaikkan kebutuhan akan pengembangan lahan dan meningkatnya intensitas bangunan di sekitar stasiun MRT, yang kesemuanya tidak akan optimal dalam mendukung fungsi kawasan yang berorientasi transit jika tidak diikuti dengan kesiapan perangkat yang mengatur pengembangan dan penataannya;

- e. bahwa dalam upaya mengantisipasi dampak pembangunan terhadap lingkungan sekitarnya akibat dibangunnya jalur dan stasiun MRT dan untuk menetapkan arahan pengembangan dan penataan kawasan sehingga tetap berorientasi pada pergerakan transit serta untuk membenahi, menata dan mengoptimalkan fungsi kawasan sebagai Pusat Kegiatan Penunjang Kota Jakarta sehingga perkembangannya pada tahun-tahun mendatang dapat dikendalikan, diperlukan adanya panduan yang bersifat mengendalikan perkembangan di Kawasan Waduk Melati;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Waduk Melati;

Mengingat :

1. Undang-Undang Nomor 16 Tahun 1985 tentang Rumah Susun;
2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian;
4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
6. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas Angkutan Jalan;
7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
11. Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006;
12. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
13. Peraturan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 3 Tahun 2007 tentang Ketentuan Pelaksanaan Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Presiden Nomor 65 Tahun 2006 tentang Perubahan atas Peraturan Presiden Nomor 36 Tahun 2005 tentang Pengadaan Tanah bagi Pelaksanaan Pembangunan untuk Kepentingan Umum;

14. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah;
15. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
16. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
17. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
18. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 137 Tahun 2007;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA WADUK MELATI.

Pasal 1

Panduan Rancang Kota Waduk Melati berlokasi di Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana tercantum dalam Lampiran dan merupakan bagian yang tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

Pasal 2

Luas wilayah perencanaan Kawasan Waduk Melati secara keseluruhan \pm 68,8 ha (kurang lebih enam puluh delapan koma delapan hektar) dengan lokasi dikelilingi Jalan Jenderal Sudirman (di sisi Timur), Jalan K.H. Mas Mansyur (di sisi Barat), Jalan Kebon Kacang Raya (di sisi Utara) dan Jalan Kebon Melati Raya (di sisi Selatan) dan akan terkait dengan rencana penataan radius 350 m (tiga ratus lima puluh meter) dan 700 m (tujuh ratus meter) dari rencana Stasiun Mass Rapid Transit (MRT) Dukuh Atas, serta rencana pengembangan prasarana dan sarana transportasi lainnya seperti kereta api komuter Jabodetabek dan kereta api bandara serta monorel di Dukuh Atas.

Pasal 3

Panduan Rancang Kota Waduk Melati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, merupakan panduan yang bertujuan untuk menciptakan kawasan pembangunan terpadu (superblok) yang mempertimbangkan keragaman fungsi (diversity), kemudahan pergerakan (ease of movement), integrasi berbagai sistem transport (integrated circulation), efisiensi pemanfaatan lahan (high density) di dalam satu kesatuan perencanaan yang harus berorientasi pada rencana Mass Rapid Transit (MRT) sebagai moda transportasi utama yang melintasi kawasan, sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu dengan pergerakan transit Kota Jakarta.

Pasal 4

Panduan Rancang Kota Waduk Melati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, merupakan panduan yang menitikberatkan pada pengembangan konsep Transit Oriented Development (TOD) dengan prinsip :

- a. membentuk massa bangunan yang kompak dan saling terintegrasi terutama antara bangunan dan stasiun Mass Rapid Transit (MRT) untuk mengoptimalkan pergerakan yang berorientasi pada pejalan kaki yang didukung oleh pedestrian yang nyaman dan terpadu melalui pengembangan TOD yang terintegrasi dengan Waduk Melati;
- b. penyediaan hunian yang beragam;
- c. penciptaan ruang terbuka publik sebagai pengikat antar massa bangunan;
- d. pengembangan pola kepadatan tinggi;
- e. pengembangan konsep insentif dan disinsentif dalam penyediaan ruang-ruang publik;
- f. pengaturan kembali rasio jumlah parkir maksimal sehingga dalam pemberian nilai intensitas yang tinggi tidak dibarengi dengan peningkatan bangkitan lalu lintas kendaraan pribadi;
- g. mendukung pembatasan penggunaan kendaraan pribadi; dan
- h. mendorong dan/atau mempersiapkan kawasan dengan mengoptimalkan angkutan umum massal.

Pasal 5

Panduan Rancang Kota Waduk Melati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, mendistribusikan dan menyempurnakan kembali nilai intensitas kawasan yang berada dalam radius 350 m (tiga ratus lima puluh meter) dan 700 m (tujuh ratus meter) dari rencana stasiun bawah tanah MRT yang dikaitkan dengan kewajiban atau kontribusi yang harus dilaksanakan guna peningkatan kualitas lingkungan dan penyediaan prasarana dan sarana publik yang mendukung rencana pengembangan sistem transportasi yang dikembangkan di sekitar kawasan, baik berupa jalan tembus, jalan inspeksi Waduk Melati, akses pedestrian yang terhubung dengan rencana stasiun, sarana pendukung MRT, penyediaan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik pada lahat privat.

Pasal 6

Panduan Rancang Kota Waduk Melati sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1, dilakukan dengan 2 (dua) skenario pembangunan yaitu :

- a. skenario pembangunan untuk kapling kecil yang disebut dengan kondisi 1 (satu) dengan luas lahan $< 4.000 \text{ m}^2$ (kurang dari empat ribu meter persegi) tanpa konsolidasi lahan kecuali pada blok U1a, U1b, U2, B12, B5, B6, T12a, T12b dan T12c; dan
- b. skenario pembangunan untuk kapling besar yang disebut sebagai kondisi 2 (dua) dengan luas lahan $> 4.000 \text{ m}^2$ (lebih dari empat ribu meter persegi) dengan kondisi lahan pada blok T1 sampai dengan T9 dan blok b1.

Pasal 7

Skenario pembangunan kondisi 2 (dua) sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 huruf b, direkomendasikan jika dilakukan penggabungan lahan dengan luas perencanaan dalam satu kepemilikan $> 4.000 \text{ m}^2$ (lebih besar dari empat ribu meter persegi) untuk fungsi komersial dan $> 5.000 \text{ m}^2$ (lebih besar dari lima ribu meter persegi) untuk fungsi wisma susun.

Pasal 8

Rincian kewajiban pembangunan prasarana dan sarana penunjang di Waduk Melati akan diatur dalam perjanjian antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan pihak-pihak yang akan mengembangkan kawasan dimaksud.

Pasal 9

Perjanjian sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

Pasal 10

Seluruh pembangunan di Waduk Melati berpedoman dan mengacu pada Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 1.

Pasal 11

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Surat Perintah Nomor 1929/-1.711.5 tanggal 16 Juli 2004 tentang Penggunaan Panduan Rancang Kota untuk Kawasan Kebon Melati yang terletak di Kelurahan Kebon Melati, Kecamatan Tanah Abang, Kota Administrasi Jakarta Pusat, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 12

Peraturan Gubernur ini mulai berlaku pada tanggal diundangkan.

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

Ditetapkan di Jakarta
pada tanggal 9 Januari 2012

GOVERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 20 Januari 2012

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001