



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 141 TAHUN 2019

TENTANG

**PENGEMBANGAN KAWASAN NATURALISASI SUNGAI, KALI, WADUK,
EMBUNG DAN SITU**

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang** :
- a. bahwa untuk menjadikan sungai, kali, waduk, embung dan situ sebagai unsur utama pembentuk ruang perkotaan, perlu dilakukan penataan tanah dan pengembangan di sekitar kawasan naturalisasi mengacu ketentuan rencana tata ruang yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, produktif dan berkelanjutan;
 - b. bahwa pengembangan di sekitar kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ sebagaimana dimaksud dalam huruf a harus dilakukan secara partisipatif, berkeadilan, manusiawi dan bermartabat dengan didukung pemberian insentif penataan ruang;
 - c. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a dan huruf b, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung dan Situ;
- Mengingat** :
- 1. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2007 Nomor 93, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 4744);
 - 2. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2014 Nomor 244, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5587) sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015 (Lembaran Negara Republik Indonesia Tahun 2015 Nomor 58, Tambahan Lembaran Negara Republik Indonesia Nomor 5679);

MEMUTUSKAN:

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENGEMBANGAN KAWASAN NATURALISASI SUNGAI, KALI, WADUK, EMBUNG DAN SITU.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan:

1. Pengembangan Kawasan Naturalisasi Sungai, Kali, Waduk, Embung dan Situ yang selanjutnya disebut Pengembangan Kawasan adalah Pengembangan Kawasan berupa subblok atau beberapa subblok yang bersisian langsung dengan sungai, kali, waduk, embung dan situ melalui penataan tanah dengan dukungan insentif penataan ruang.
2. Inisiator adalah Inisiator pelaksanaan Pengembangan Kawasan.
3. Perhimpunan Pemilik Tanah dan/atau Pemilik Bangunan adalah perhimpunan para pemilik tanah dan/atau pemilik bangunan yang berada dalam kawasan sekitar sungai, kali, waduk, embung dan situ yang berbentuk Koperasi atau Yayasan.
4. Pengembang adalah badan hukum yang melakukan kegiatan pengadaan dan pengolahan tanah serta pengadaan bangunan dan/atau sarana dan prasarana.
5. Badan Usaha Milik Daerah adalah badan usaha yang seluruh atau sebagian besar modalnya dimiliki oleh Daerah.
6. Panduan Pengembangan Kawasan adalah arahan atau panduan bagi Pengembangan Kawasan yang ditetapkan dalam bentuk Peraturan Gubernur dengan memuat uraian teknis secara terinci mengenai daerah perencanaan, konsep Pengembangan Kawasan, rencana Pengembangan Kawasan dan skenario Pengembangan Kawasan.
7. Izin Lokasi Kawasan adalah izin yang diberikan oleh Gubernur kepada Inisiator untuk memperoleh tanah yang diperlukan dalam rangka Pengembangan Kawasan sekitar sungai, kali, waduk, embung dan situ.
8. Rencana Detail Tata Ruang yang selanjutnya disingkat RDTR adalah rencana secara terperinci tentang tata ruang wilayah tingkat kecamatan yang dilengkapi dengan peraturan zonasi yang merupakan penjabaran dari Rencana Tata Ruang Wilayah dengan peta skala 1: 5.000.
9. Peraturan Zonasi yang selanjutnya disingkat PZ adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.

10. Pemanfaatan Ruang adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
11. Insentif adalah perangkat atau upaya dalam memberikan imbalan untuk mendorong perkembangan kota sesuai dalam ketentuan RDTR dan PZ.
12. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas total lantai bangunan gedung dengan luas total tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai.
13. Nilai Jual Objek Pajak yang selanjutnya disingkat NJOP adalah angka rata-rata yang diperoleh dari transaksi jual beli yang terjadi secara wajar.
14. Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Provinsi DKI Jakarta adalah provinsi yang mempunyai kekhususan dalam penyelenggaraan pemerintahan daerah karena kedudukannya sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia.
15. Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang selanjutnya disebut Pemerintah Provinsi DKI Jakarta adalah Gubernur dan Perangkat Daerah Provinsi DKI Jakarta sebagai unsur penyelenggara pemerintahan Provinsi DKI Jakarta.
16. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
17. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
18. Dinas Cipta Karya, Tata Ruang dan Pertanahan yang selanjutnya disebut Dinas adalah Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang pekerjaan umum dan penataan ruang pada sub urusan bidang bangunan gedung, sub urusan bidang penataan bangunan dan lingkungannya, sub urusan bidang penataan ruang, sub urusan bidang jasa konstruksi dan sub urusan pemerintahan bidang pertanahan.
19. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat BKPRD atau ditetapkan dengan sebutan lain adalah badan bersifat ad hoc yang dibentuk untuk mendukung pelaksanaan Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang, di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan mempunyai fungsi membantu pelaksanaan tugas Gubernur dalam koordinasi penataan ruang di Daerah.

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai pedoman Pengembangan Kawasan melalui penataan tanah dengan dukungan Insentif penataan ruang.

Pasal 3

Peraturan Gubernur ini bertujuan untuk:

- a. memberikan kepastian hukum dalam Pengembangan Kawasan melalui penataan tanah dengan dukungan Insentif;
- b. melakukan perwujudan penataan sekitar sungai, kali, waduk, embung dan situ mengacu pada rencana tata ruang yang dilakukan secara partisipatif kolaboratif, berkeadilan, manusiawi dan bermartabat;
- c. meningkatkan kualitas bangunan dan lingkungan pada kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ yang serasi dan selaras dengan lingkungannya, produktif dan berkelanjutan; dan
- d. mendukung upaya naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ yang mampu menyelesaikan permasalahan banjir di Provinsi DKI Jakarta.

Pasal 4

Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini meliputi:

- a. Pengembangan Kawasan;
- b. daerah perencanaan;
- c. pendekatan Pengembangan Kawasan;
- d. Panduan Pengembangan Kawasan;
- e. dukungan Insentif; dan
- f. pengawasan pelaksanaan pengembangan.

BAB II

PENGEMBANGAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 5

- (1) Pengembangan Kawasan dilakukan sesuai dengan pembagian subblok dalam RDTR.
- (2) Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan melalui penataan kaveling, bangunan dan lingkungan yang mengacu pada RDTR dan PZ.

Bagian Kedua

Inisiator

Pasal 6

- (1) Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 dilaksanakan oleh Inisiator.

- (2) Inisiator sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Perhimpunan Pemilik Tanah dan/atau Pemilik Bangunan;
 - b. Pengembang; dan/atau
 - c. Badan Usaha Milik Daerah atau Badan Usaha Milik Negara.
- (3) Inisiator sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dapat melakukan kerja sama antara Inisiator.

Pasal 7

- (1) Pengembangan Kawasan oleh Inisiator sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 harus dilakukan secara:
 - a. akomodatif;
 - b. partisipatif kolaboratif; dan
 - c. produktif.
- (2) Akomodatif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Pengembangan Kawasan yang dilakukan dengan tetap memberikan ruang bagi masyarakat yang merupakan pemilik dan/atau penghuni daerah perencanaan setempat.
- (3) Partisipatif kolaboratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Pengembangan Kawasan yang dilakukan dengan melibatkan peran serta masyarakat setempat dalam proses perencanaan, pembangunan, pemanfaatan dan/atau pengendalian.
- (4) Produktif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Pengembangan Kawasan yang dilakukan dengan menyediakan ruang produksi yang dapat dimanfaatkan untuk memberikan penghasilan bagi Inisiator.

Bagian Ketiga

Kriteria Inisiator

Pasal 8

- (1) Inisiator sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 memiliki kriteria sebagai berikut:
 - a. berbadan hukum;
 - b. memiliki kemampuan keuangan;
 - c. memiliki rencana Pengembangan Kawasan yang layak; dan
 - d. memiliki kredibilitas.
- (2) Kriteria Inisiator sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus dilengkapi dengan dokumen:

- a. legalitas badan usaha, meliputi akta pendirian yang mendapatkan pengesahan dari instansi yang berwenang, Nomor Induk Berusaha (NIB) dan izin usaha di bidang Pengembangan Kawasan;
- b. referensi bank atau dokumen lain yang memperlihatkan kemampuan keuangan;
- c. studi kelayakan rencana Pengembangan Kawasan; dan
- d. daftar pengalaman telah melakukan pengembangan dan penataan suatu kawasan.

Pasal 9

- (1) Studi kelayakan rencana Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2) huruf c paling sedikit harus memenuhi kriteria:
 - a. ketentuan legal;
 - b. memungkinkan secara fisik;
 - c. layak secara keuangan;
 - d. berkelanjutan secara lingkungan;
 - e. merupakan satu kesatuan dengan konsep naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ; dan
 - f. standar teknis kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ.
- (2) Studi kelayakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit harus memuat:
 - a. analisis peraturan (legalitas);
 - b. analisis lokasi dan tapak serta lingkungan hidup;
 - c. analisis ekonomi; dan
 - d. analisis keuangan.

Bagian Keempat

Proposal Pengembangan Kawasan

Pasal 10

- (1) Inisiator yang telah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (1) harus mengajukan proposal Pengembangan Kawasan kepada Gubernur melalui Dinas.

- (2) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) paling sedikit harus memuat:
- a. profil Inisiator;
 - b. usulan daerah perencanaan;
 - c. konsep Pengembangan Kawasan yang merupakan satu kesatuan dengan konsep naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ;
 - d. standar teknis kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ; dan
 - e. rencana pemukiman kembali (resettlement plan) masyarakat terdampak pada daerah perencanaan ke dalam lokasi Pengembangan Kawasan.
- (3) Dalam mengajukan proposal, Inisiator harus melampirkan kelengkapan dokumen sebagaimana dimaksud dalam Pasal 8 ayat (2).

Pasal 11

- (1) Standar teknis kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (2) huruf d meliputi:
- a. aspek penataan RTH dan ruang publik;
 - b. aspek penyediaan prasarana dan sarana umum;
 - c. aspek pengelolaan sungai, kali, waduk, embung dan situ;
 - d. aspek ekologi lingkungan dan pemantauan kualitas air.
- (2) Aspek penataan RTH dan ruang publik sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, terdiri dari:
- a. penataan lansekap dalam batas garis sempadan sungai, kali, waduk, embung dan situ;
 - b. penataan lahan basah sebagai bentuk perbaikan ekosistem pada sungai, kali, waduk, embung dan situ;
 - c. pembangunan RTH dalam batas garis sempadan sungai, kali, waduk, embung dan situ; dan
 - d. konektivitas antar RTH dan ruang publik di dalam daerah perencanaan di luar sungai, kali, waduk, embung dan situ.
- (3) Aspek penyediaan prasarana dan sarana umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, terdiri dari:
- a. jalan akses masuk;
 - b. pagar pengaman;
 - c. jembatan;

- d. dermaga;
 - e. lampu penerangan; dan/atau
 - f. prasarana dan sarana umum lainnya.
- (4) Aspek pengelolaan sungai, kali, waduk, embung dan situ sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c, terdiri dari:
- a. pengelolaan sarana dan prasarana sungai, kali, waduk, embung dan situ untuk menghidupkan kembali ekosistem;
 - b. pengolahan air limbah domestik dan industri di kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ; dan
 - c. pengelolaan sampah di kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ.
- (5) Aspek ekologi lingkungan dan pemantauan kualitas air sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d terdiri dari:
- a. pelestarian keanekaragaman hayati yang hidup di sungai, kali, waduk, embung dan situ melalui penyediaan bibit untuk menghidupkan kembali ekosistem; dan
 - b. pemantauan kualitas air sehingga sesuai dengan standar baku mutu air.

Bagian Kelima

Izin Lokasi Kawasan

Pasal 12

- (1) Proposal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 ayat (1) dilakukan pengkajian oleh Dinas.
- (2) Hasil kajian proposal oleh Dinas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) disampaikan untuk dibahas dalam rapat pimpinan BKPRD.
- (3) Dalam hal hasil rapat pimpinan BKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (2) disetujui sebagai proposal Pengembangan Kawasan, maka Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu memproses penerbitan Izin Lokasi Kawasan.
- (4) Setelah memperoleh Izin Lokasi Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) Inisiator memproses penetapan daerah perencanaan.

BAB III

DAERAH PERENCANAAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 13

- (1) Daerah perencanaan dalam Pengembangan Kawasan merupakan area pada suatu subblok atau beberapa subblok yang bersisian langsung dengan sungai, kali, waduk, embung dan situ.

- (2) Dalam menyusun daerah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) Inisiator melaksanakan inventarisasi lapangan.

Bagian Kedua

Inventarisasi Lapangan

Pasal 14

- (1) Inventarisasi lapangan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 13 ayat (2), meliputi:
 - a. kondisi tanah, bangunan dan kegiatan pada daerah perencanaan; dan
 - b. penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama dari pemilik tanah pada daerah perencanaan.
- (2) Inventarisasi kondisi tanah, bangunan dan kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a dilakukan melalui pemetaan dan survei lapangan.
- (3) Inventarisasi penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama dari pemilik tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b dilakukan melalui konsolidasi.
- (4) Hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) harus mendapatkan pengesahan kecocokan dokumen dari notaris.

Pasal 15

- (1) Penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama dari pemilik tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) huruf b harus memenuhi paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas daerah dalam Izin Lokasi Kawasan.
- (2) Dalam hal Inisiator tidak memenuhi ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Inisiator harus mengajukan peninjauan kembali atas proposal Pengembangan Kawasan kepada Gubernur melalui Dinas.

Bagian Ketiga

Penetapan Daerah Perencanaan

Pasal 16

- (1) Berdasarkan hasil inventarisasi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14, Inisiator mengajukan permohonan persetujuan prinsip daerah perencanaan kepada Gubernur melalui Dinas.
- (2) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melampirkan:
 - a. Izin Lokasi Kawasan;

- b. hasil inventarisasi lapangan yang telah mendapatkan pengesahan kecocokan dokumen dari notaris; dan
 - c. surat pernyataan dari Inisiator yang menyatakan bahwa penguasaan tanah atau persetujuan kerja sama dari pemilik tanah telah memenuhi paling sedikit 75% (tujuh puluh lima persen) dari luas daerah perencanaan yang telah disetujui dalam proposal Pengembangan Kawasan.
- (3) Permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji oleh Dinas.
 - (4) Hasil kajian permohonan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) disampaikan Dinas dalam rapat pimpinan BKPRD untuk mendapatkan persetujuan.
 - (5) Dalam hal hasil rapat pimpinan BKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (4) disetujui, maka Dinas Penanaman Modal dan Pelayanan Terpadu Satu Pintu memproses penerbitan persetujuan prinsip penetapan daerah perencanaan Pengembangan Kawasan.

Pasal 17

Setelah memperoleh persetujuan prinsip penetapan daerah perencanaan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16, Inisiator mempunyai kewajiban sebagai berikut:

- a. melakukan perbaikan dan penataan sungai, kali, waduk, embung dan situ pada daerah perencanaan;
- b. melakukan pengelolaan dan pengolahan air limbah pada daerah perencanaan;
- c. menyediakan hunian bagi masyarakat setempat yang memiliki dan/atau menguasai tanah yang terletak di daerah perencanaan;
- d. menyediakan biaya penghunian sementara bagi masyarakat setempat yang memiliki dan/atau menguasai tanah yang terletak di daerah perencanaan;
- e. menyediakan prasarana, sarana dan utilitas umum pada tanah yang telah ditetapkan sebagai daerah perencanaan;
- f. melakukan pengelolaan berupa pemeliharaan dan perawatan terhadap ruang sempadan sungai, kali, waduk, embung dan situ pada daerah perencanaan;
- g. melakukan pemeliharaan terhadap tanah hasil konsolidasi pada lokasi Pengembangan Kawasan;
- h. melakukan proses sertifikasi pertanahan pada daerah perencanaan;
- i. melakukan pengelolaan berupa penyediaan, penataan serta pemeliharaan RTH dan ruang publik di daerah perencanaan; dan/atau
- j. melakukan pemantauan terhadap kualitas air dan pemulihan ekosistem.

BAB IV

PENDEKATAN PENGEMBANGAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 18

- (1) Pengembangan Kawasan dapat dilakukan dengan pendekatan sebagai berikut:
 - a. penguasaan tanah;
 - b. konsolidasi tanah; dan/atau
 - c. penataan ulang tanah.
- (2) Penguasaan tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a merupakan Pengembangan Kawasan yang dilakukan melalui pembebasan tanah oleh Inisiator dalam 1 (satu) penguasaan tanah.
- (3) Konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan Pengembangan Kawasan yang dilakukan melalui partisipasi para pemilik tanah yang bersepakat untuk menyatukan penguasaan tanah menjadi milik bersama.
- (4) Penataan ulang tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c merupakan Pengembangan Kawasan yang dilakukan melalui partisipasi pemilik tanah yang bersepakat untuk menata ulang konfigurasi tanah dan penguasaan tanah masing-masing pemilik tanah menjadi proporsional lebih kecil dalam rangka pengembangan secara terpadu serta menyediakan ruang terbuka dan ruang untuk kegiatan produksi.

Pasal 19

- (1) Pendekatan pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (1) dilakukan dengan penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 ayat (1) berdasarkan kesepakatan dengan pemegang hak atau pihak yang mempunyai kepentingan tersebut dengan cara jual beli, pemberian ganti kerugian, konsolidasi tanah atau cara lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Sebelum penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), maka semua hak atau kepentingan pihak lain yang sudah ada atas tanah yang bersangkutan tidak berkurang dan tetap diakui, termasuk kewenangan yang menurut hukum dipunyai oleh pemegang hak atas tanah untuk memperoleh tanda bukti hak (sertifikat) dan kewenangan untuk menggunakan dan memanfaatkan tanahnya bagi keperluan pribadi atau usahanya sesuai rencana tata ruang yang berlaku, serta kewenangan untuk mengalihkannya kepada pihak lain.

- (3) Sebelum penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama dilakukan sesuai ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Inisiator wajib menghormati kepentingan pihak-pihak lain atas tanah yang belum dalam penguasaan dan/atau persetujuan kerja sama, mencakup dan tidak terbatas untuk tidak menutup atau mengurangi aksesibilitas yang dimiliki masyarakat di sekitar lokasi dan menjaga serta melindungi kepentingan umum.

Bagian Kedua

Sertifikasi Tanah

Pasal 20

- (1) Pengembangan Kawasan yang dilakukan melalui pembebasan tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (2), Inisiator melakukan proses sertifikasi tanah dalam 1 (satu) penguasaan tanah.
- (2) Hasil konsolidasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (3), Inisiator melakukan proses sertifikasi tanah dalam bentuk sertifikat hak guna bangunan atas nama Perhimpunan Pemilik Tanah dan/atau Pemilik Bangunan pada Kawasan Pengembangan.
- (3) Sertifikat Hak Guna Bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (2), sebagai dasar penerbitan sertifikat hak milik satuan rumah susun atas nama masing-masing anggota Perhimpunan Pemilik Tanah dan/atau Pemilik Bangunan pada Kawasan Pengembangan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (4) Hasil penataan ulang tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 18 ayat (4), Inisiator melakukan proses sertifikasi pertanahan untuk masing-masing pemilik tanah sesuai dengan status penguasaan eksisting.

Bagian Ketiga

Distribusi Tanah

Pasal 21

- (1) Setelah melakukan proses sertifikasi tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 20, Inisiator melakukan proses distribusi tanah pada daerah perencanaan.
- (2) Distribusi tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas:
- a. tanah untuk Pengembangan Kawasan;
 - b. tanah yang termasuk dalam batasan sempadan sungai, kali, waduk, embung dan situ; dan
 - c. tanah untuk prasarana, sarana dan utilitas umum.

BAB V

PANDUAN PENGEMBANGAN KAWASAN

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 22

- (1) Pengembangan Kawasan harus dilakukan berdasarkan Panduan Pengembangan Kawasan yang disusun mengacu pada ketentuan Rencana Tata Ruang Wilayah, RDTR dan PZ.
- (2) Penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memuat materi teknis Pengembangan Kawasan.
- (3) Penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dilakukan dalam waktu paling lama 6 (enam) bulan sejak diperolehnya persetujuan prinsip penetapan daerah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 16 ayat (5).
- (4) Dalam penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), Inisiator harus melakukan konsultasi teknis kepada Perangkat Daerah teknis terkait mengenai standar teknis naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ.

Bagian Kedua

Dokumen Materi Teknis

Pasal 23

Sistematika materi teknis Panduan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 ayat (2) paling sedikit harus memuat antara lain:

- a. pendahuluan;
- b. gambaran umum daerah perencanaan;
- c. arahan terhadap rencana tata ruang;
- d. analisis Pengembangan Kawasan;
- e. konsep Pengembangan Kawasan;
- f. rencana Pengembangan Kawasan; dan
- g. skenario Pengembangan Kawasan.

Pasal 24

Pendahuluan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf a paling sedikit harus memuat antara lain:

- a. latar belakang penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan;
- b. maksud dan tujuan penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan;
- c. sasaran penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan;
- d. lingkup kegiatan penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan;
- e. keluaran penyusunan Panduan Pengembangan Kawasan; dan
- f. sistematika pembahasan Panduan Pengembangan Kawasan.

Pasal 25

Gambaran umum daerah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf b paling sedikit harus memuat antara lain:

- a. letak geografis, titik koordinat, luas, wilayah administratif dan batas-batas;
- b. kondisi demografi;
- c. inventarisasi kondisi tanah, kondisi bangunan, fungsi dan kegiatan;
- d. inventarisasi batas-batas, luasan dan informasi pemilik kaveling-kaveling;
- e. inventarisasi penguasaan tanah dan/atau persetujuan kerja sama dari pemilik tanah; dan
- f. potensi dan permasalahan.

Pasal 26

- (1) Arahan terhadap rencana tata ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf c paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. arahan Rencana Tata Ruang Wilayah;
 - b. arahan RDTR; dan
 - c. arahan PZ.
- (2) Arahan Rencana Tata Ruang Wilayah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. daerah perencanaan dalam konteks sistem pusat kegiatan wilayah Provinsi DKI Jakarta;
 - b. daerah perencanaan dalam konteks sistem jaringan prasarana dan sarana wilayah Provinsi DKI Jakarta; dan
 - c. daerah perencanaan dalam konteks kawasan strategis Provinsi DKI Jakarta.

- (3) Arahan RDTR pada daerah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. arahan pola Pengembangan Kawasan pada daerah perencanaan;
 - b. arahan pola sifat lingkungan pada daerah perencanaan;
 - c. arahan zonasi dan sub zonasi pada daerah perencanaan; dan
 - d. arahan rencana prasarana pada daerah perencanaan.
- (4) Arahan PZ pada daerah perencanaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. arahan kegiatan yang diizinkan, diizinkan terbatas, diizinkan terbatas dan bersyarat, serta tidak diizinkan pada daerah perencanaan;
 - b. arahan intensitas pemanfaatan ruang pada daerah perencanaan;
 - c. arahan tata bangunan pada daerah perencanaan;
 - d. arahan teknik pengaturan zonasi pada daerah perencanaan;
 - e. arahan prasarana minimal pada daerah perencanaan; dan
 - f. arahan ketentuan khusus pada daerah perencanaan.

Pasal 27

- (1) Analisis Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf d paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. analisis lingkungan;
 - b. analisis sosial ekonomi;
 - c. analisis penataan tanah dan bangunan;
 - d. analisis pengembangan sistem sirkulasi dan transportasi;
 - e. analisis pengembangan sistem prasarana dan utilitas; dan
 - f. analisis pengembangan sarana pelayanan umum.
- (2) Analisis lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. pelestarian komponen lingkungan; dan
 - b. isu lingkungan hidup.
- (3) Pelestarian komponen lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. ruang terbuka hijau dan tata vegetasi;

- b. sumber daya air termasuk kajian hidrologi serta kajian naturalisasi dan pengelolaan sungai, kali, waduk, embung dan situ;
 - c. keanekaragaman hayati;
 - d. kualitas udara; dan
 - e. nilai-nilai budaya setempat.
- (4) Isu lingkungan hidup sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b paling sedikit harus memuat antara lain:
- a. perubahan aliran air tanah;
 - b. pencemaran air dan udara;
 - c. pembebanan infrastruktur lingkungan mikro; dan
 - d. kualitas kesehatan masyarakat.
- (5) Analisis sosial ekonomi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b paling sedikit harus memuat antara lain:
- a. dampak sosial Pengembangan Kawasan;
 - b. partisipasi sosial masyarakat terhadap Pengembangan Kawasan;
 - c. kebutuhan penghunian sementara masyarakat terdampak;
 - d. potensi pengembangan ekonomi setempat dari Pengembangan Kawasan;
 - e. integrasi kegiatan ekonomi formal dan informal potensial ke dalam rencana Pengembangan Kawasan; dan
 - f. kebutuhan dan sumber investasi Pengembangan Kawasan.
- (6) Analisis penataan tanah dan bangunan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf c paling sedikit harus memuat antara lain:
- a. kajian penguasaan dan nilai jual kaveling;
 - b. penentuan pendekatan Pengembangan Kawasan yang sesuai melalui penguasaan tanah, konsolidasi tanah atau penataan ulang tanah;
 - c. kajian distribusi tanah dan penataan kaveling;
 - d. penerapan fungsi, kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang; dan
 - e. kajian tata letak bangunan, sempadan bangunan, jarak bebas, dimensi/skala/batas-batas blok bangunan, serta gaya, bahan, tekstur dan warna bangunan.

- (7) Analisis pengembangan sistem sirkulasi dan transportasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d paling sedikit harus memuat antara lain:
- a. sistem sirkulasi dan transportasi terintegrasi secara internal dan eksternal;
 - b. keterkaitan sistem antarmoda;
 - c. kebutuhan kapasitas prasarana dan sarana transportasi;
 - d. kebutuhan pelayanan transportasi;
 - e. skala dan lingkup pelayanan transportasi;
 - f. dampak lalu lintas; dan
 - g. kontribusi kawasan terhadap penyelesaian masalah transportasi.
- (8) Analisis pengembangan sistem prasarana dan utilitas sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf e paling sedikit harus memuat antara lain:
- a. kebutuhan dan sistem penyediaan air bersih dan/atau air minum;
 - b. kebutuhan dan sistem jaringan listrik;
 - c. kebutuhan dan sistem jaringan telekomunikasi;
 - d. kebutuhan dan sistem jaringan drainase;
 - e. kebutuhan dan sistem pengelolaan air limbah;
 - f. kebutuhan dan sistem pengelolaan persampahan;
 - g. kebutuhan dan sistem pengamanan kebakaran; dan
 - h. kebutuhan dan sistem penyelamatan atau evakuasi.
- (9) Analisis pengembangan sarana pelayanan umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf f paling sedikit harus memuat antara lain:
- a. kebutuhan sarana pemerintahan dan/atau pelayanan umum;
 - b. kebutuhan sarana pendidikan;
 - c. kebutuhan sarana kesehatan;
 - d. kebutuhan sarana perdagangan dan jasa; dan
 - e. kebutuhan penyediaan sarana olahraga.

Pasal 28

Konsep Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf e paling sedikit harus memuat antara lain:

- a. tema Pengembangan Kawasan sesuai karakteristik spesifik daerah perencanaan;
- b. pendekatan penataan tanah yang digunakan melalui penguasaan tanah, konsolidasi tanah atau penataan ulang tanah; dan
- c. konsep penataan bangunan dan lingkungan.

Pasal 29

Rencana Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf f paling sedikit harus memuat antara lain:

- a. rencana penataan distribusi tanah;
- b. rencana penataan fungsi, kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang;
- c. rencana tata bangunan;
- d. rencana pengaturan sistem sirkulasi, transportasi dan parkir;
- e. rencana penyediaan prasarana dan utilitas umum;
- f. rencana penyediaan sarana pelayanan umum;
- g. rencana penataan ruang terbuka dan tata hijau;
- h. rencana pengaturan tata informasi;
- i. rencana naturalisasi dan pengelolaan sungai, kali, waduk, embung dan situ; dan
- j. rencana pemukiman kembali masyarakat setempat pada lokasi Pengembangan Kawasan.

Pasal 30

Skenario Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 huruf g paling sedikit harus memuat antara lain:

- a. indikasi program Pengembangan Kawasan dalam jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang;
- b. rencana investasi Pengembangan Kawasan;
- c. jangka waktu dan tahapan Pengembangan Kawasan;
- d. kelayakan finansial Pengembangan Kawasan;

- e. pola kerja sama antar pihak dalam investasi Pengembangan Kawasan;
- f. pengendalian dampak sosial dan ekonomi dalam Pengembangan Kawasan;
- g. kajian lingkungan hidup strategis dalam Pengembangan Kawasan; dan
- h. dukungan insentif dalam Pengembangan Kawasan.

Bagian Ketiga

Penetapan Panduan Pengembangan Kawasan

Pasal 31

- (1) Inisiator mengajukan permohonan penetapan Panduan Pengembangan Kawasan kepada Gubernur melalui Dinas disertai lampiran dokumen materi teknis Panduan Pengembangan Kawasan yang telah disusun sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23 sampai dengan Pasal 30.
- (2) Pengajuan permohonan penetapan Panduan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan oleh Inisiator yang disusun secara partisipatif dengan melibatkan peran serta masyarakat pada daerah perencanaan.
- (3) Permohonan penetapan Panduan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan pengkajian oleh Dinas.

Pasal 32

- (1) Panduan Pengembangan Kawasan yang telah dikonsultasikan secara teknis oleh Perangkat Daerah terkait serta telah dikaji oleh Dinas sebagaimana dimaksud dalam Pasal 22 dan Pasal 31 disampaikan Dinas dalam rapat pimpinan BKPRD untuk mendapatkan persetujuan Gubernur.
- (2) Dalam hal Panduan Pengembangan Kawasan disetujui oleh Gubernur dalam rapat pimpinan BKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas memproses perbal Peraturan Gubernur mengenai Panduan Pengembangan Kawasan.

Pasal 33

- (1) Rancangan Peraturan Gubernur mengenai Panduan Pengembangan Kawasan pada suatu daerah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 32 ayat (2) meliputi:
 - a. batang tubuh; dan
 - b. lampiran.

- (2) Batang tubuh sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a memuat norma pengaturan Panduan Pengembangan Kawasan pada suatu daerah perencanaan yang dirumuskan berdasarkan sistematika materi teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 23.
- (3) Sistematika batang tubuh sebagaimana dimaksud pada ayat (2) paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. ketentuan umum;
 - b. daerah perencanaan;
 - c. konsep Pengembangan Kawasan;
 - d. rencana Pengembangan Kawasan;
 - e. skenario Pengembangan Kawasan; dan
 - f. ketentuan penutup.
- (4) Lampiran sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b merupakan penjelasan hal-hal lebih lanjut mengenai pengaturan tertentu dalam batang tubuh dalam bentuk uraian, daftar, tabel, gambar, peta dan sketsa yang masing-masing harus dinyatakan di dalam norma batang tubuh sebagai bagian yang tidak terpisahkan dari batang tubuh.
- (5) Sistematika lampiran sebagaimana dimaksud pada ayat (4) paling sedikit harus memuat antara lain:
 - a. tabel, peta dan/atau gambar mengenai gambaran umum daerah perencanaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 25;
 - b. gambar mengenai konsep Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 28;
 - c. tabel, peta dan/atau gambar mengenai rencana Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 29 huruf a sampai dengan huruf j;
 - d. tabel indikasi program Pengembangan Kawasan dalam jangka pendek, jangka menengah dan jangka panjang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf a;
 - e. tabel rencana investasi Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf b; dan
 - f. tabel jangka waktu dan tahapan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 30 huruf c.

BAB VI

DUKUNGAN INSENTIF

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 34

Dalam rangka mendukung percepatan Pengembangan Kawasan, Pemerintah Provinsi DKI Jakarta memberikan Insentif penataan ruang kepada Inisiator.

Pasal 35

- (1) Insentif diberikan untuk pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Panduan Pengembangan Kawasan.
- (2) Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dapat berupa:
 - a. Insentif fiskal; dan/atau
 - b. Insentif nonfiskal.

Pasal 36

Pemberian Insentif fiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf a diberikan dalam bentuk pembebasan atau keringanan/pengurangan Bea Perolehan Hak Atas Tanah dan Bangunan bagi Perhimpunan Pemilik Tanah dan/atau Pemilik Bangunan yang melakukan konsolidasi tanah dalam rangka Pengembangan Kawasan.

Pasal 37

- (1) Pemberian Insentif nonfiskal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 ayat (2) huruf b diberikan dalam bentuk:
 - a. kemudahan perizinan; dan/atau
 - b. pemberian kompensasi.
- (2) Kemudahan perizinan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a diberikan dengan penyederhanaan mekanisme perizinan, berupa pengecualian proses persetujuan prinsip izin pemanfaatan ruang.
- (3) Pemberian kompensasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b diberikan dalam bentuk penambahan intensitas pemanfaatan ruang berupa penambahan KLB.

Bagian Kedua

Penambahan Intensitas
Pemanfaatan Ruang

Pasal 38

- (1) Penambahan intensitas pemanfaatan ruang berupa KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 37 ayat (3) ditentukan berdasarkan standar teknis perbaikan kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ serta kewajiban yang dibebankan kepada Inisiator sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, dengan mempertimbangkan kondisi hidrologi badan air, kondisi zonasi sesuai RDTR dan PZ serta kondisi eksisting daerah perencanaan.

- (2) Besarnya penambahan intensitas pemanfaatan ruang berupa KLB, standar teknis perbaikan kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ, serta kewajiban yang dibebankan kepada Inisiator sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dikaji oleh Dinas pada saat pengkajian proposal permohonan persetujuan prinsip, serta dapat meminta pertimbangan teknis dari Perangkat Daerah terkait dan/atau tenaga ahli mengenai standar teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 11.
- (3) Besarnya penambahan intensitas pemanfaatan ruang berupa KLB, standar teknis perbaikan kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ, serta kewajiban yang dibebankan kepada Inisiator yang telah dikaji sebagaimana dimaksud pada ayat (2) diajukan untuk mendapatkan persetujuan Gubernur dalam rapat pimpinan BKPRD.
- (4) Intensitas pemanfaatan ruang berupa KLB, standar teknis perbaikan kawasan naturalisasi sungai, kali, waduk, embung dan situ, serta kewajiban yang dibebankan kepada inisiator yang telah mendapatkan persetujuan sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dicantumkan dalam persetujuan prinsip Pengembangan Kawasan dan/atau Panduan Pengembangan Kawasan.
- (5) Dalam hal intensitas pemanfaatan ruang berupa KLB melampaui Panduan Pengembangan Kawasan, pelaksanaan dilakukan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 39

- (1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan evaluasi pemenuhan kewajiban Inisiator dan standar perbaikan kawasan naturalisasi setelah pelaksanaan Pengembangan Kawasan.
- (2) Dalam hal setelah pelaksanaan Pengembangan Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diketahui belum terpenuhinya kewajiban Inisiator dan/atau belum tercapainya standar teknis perbaikan kawasan naturalisasi, maka luas lantai yang diberikan dilarang untuk digunakan.
- (3) Evaluasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus melibatkan Dinas dan Dinas Sumber Daya Air, serta dapat meminta pertimbangan teknis dari ahli.

BAB VII

PENGAWASAN PELAKSANAAN PENGEMBANGAN

Pasal 40

- (1) Pemerintah Provinsi DKI Jakarta melakukan pengawasan pelaksanaan Pengembangan Kawasan.
- (2) Pengawasan dilakukan oleh Dinas terhadap kesesuaian pelaksanaan Pengembangan Kawasan dengan Panduan Pengembangan Kawasan.

Pasal 41

- (1) Terhadap pelanggaran Pengembangan Kawasan yang tidak sesuai dengan Panduan Pengembangan Kawasan dikenakan sanksi administratif.

- (2) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilakukan berdasarkan hasil pengawasan yang dilakukan oleh aparatur Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dan/atau laporan masyarakat.
- (3) Pengenaan sanksi administratif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan mengenai penataan ruang.

BAB VIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 42

- (1) Inisiator memiliki kewajiban untuk menyerahkan prasarana, sarana dan utilitas umum dalam daerah perencanaan sebagaimana tercantum dalam persetujuan prinsip Pengembangan Kawasan dan/atau Panduan Pengembangan Kawasan.
- (2) Penyerahan kewajiban prasarana, sarana dan utilitas umum sebagaimana dimaksud pada ayat (1) mengikuti mekanisme penyerahan kewajiban fasilitas sosial dan fasilitas umum sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 43

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 19 Desember 2019

GUBERNUR DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 31 Desember 2019

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2019 NOMOR 73011

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


YAYAN YUHANA

NIP 196508241994032003