



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA**

NOMOR 67 TAHUN 2019

TENTANG

PENYELENGGARAAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : a. bahwa dengan berlakunya Peraturan Menteri Agraria dan Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, maka Peraturan Gubernur Nomor 44 Tahun 2017, perlu disempurnakan;
- b. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penyelenggaraan Kawasan Berorientasi Transit;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
2. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
3. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah, terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
4. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
5. Peraturan Menteri Agraria Tata Ruang/Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor 16 Tahun 2017 tentang Pedoman Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit;
6. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
7. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENYELENGGARAAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
2. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan Perangkat Daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
3. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
4. Perangkat Daerah adalah Perangkat Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Badan Koordinasi Penataan Ruang Daerah yang selanjutnya disingkat BKPRD 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.
6. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
7. Pembangunan Berorientasi Transit atau Transit Oriented Development, yang selanjutnya disebut TOD, adalah Pengembangan Kawasan di sekitar titik transit yang berorientasi pada kemudahan pergerakan dan perpindahan orang, peningkatan aksesibilitas dan konektivitas Kawasan, pembauran kegiatan, pemanfaatan Lahan yang padat dalam rangka peremajaan kota dan peningkatan penggunaan Angkutan Umum Massal.
8. Kawasan Berorientasi Transit adalah Kawasan terintegrasi Angkutan Umum Massal yang mendorong pergerakan pejalan kaki, pesepeda, penggunaan Angkutan Umum Massal dan pembatasan kendaraan bermotor dalam radius jarak 350 m (tiga ratus lima puluh meter) sampai dengan 700 m (tujuh ratus meter) dari pusat Kawasan yang memiliki prinsip-prinsip Kawasan Berorientasi Transit.
9. Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal dan berfrekuensi tinggi.

10. Pelataran Antar Moda atau Transit Plaza adalah ruang khusus di luar badan jalan yang berfungsi untuk menaikkan dan menurunkan penumpang guna kemudahan aksesibilitas dan sirkulasi angkutan umum khususnya angkutan pengumpan.
11. Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka maupun tertutup dapat diakses bagi semua warga dari berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya sebagai tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan Masyarakat dan sebagai salah satu ikon kota.
12. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah ruang-ruang dalam kota dalam bentuk area/Kawasan maupun memanjang/jalur yang didominasi oleh tumbuhan yang dibina untuk fungsi perlindungan habitat tertentu dan/atau sarana kota, dan/atau pengaman jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.
13. Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disebut Pelampauan KLB adalah kelebihan hasil perbandingan yang dihitung dari jumlah luas lantai seluruh bangunan terhadap luas Lahan perpetakan/persil yang dikuasai.
14. Lahan adalah bidang tanah untuk maksud pembangunan fisik.
15. Lahan Perencanaan adalah luas Lahan efektif yang dikuasai dan/atau direncanakan untuk kegiatan pemanfaatan ruang, dapat berbentuk super blok, blok, sub blok dan/atau perpetakan.
16. Panduan Rancang Kota adalah panduan bagi perencanaan Kawasan yang memuat uraian teknis secara terinci tentang kriteria, ketentuan-ketentuan, persyaratan-persyaratan, standar dimensi, standar kualitas yang memberikan arahan bagi pembangunan suatu Kawasan yang ditetapkan mengenai fungsi, fisik bangunan, prasarana dan fasilitas umum, fasilitas sosial, utilitas maupun sarana lingkungan.
17. Penyelenggaraan adalah proses cara pembuatan menyelenggarakan mulai dari perencanaan, pengorganisasian, pelaksanaan dan pengawasan.
18. Pengembangan adalah proses tahapan pertumbuhan Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan yang dilaksanakan oleh Pemerintah Daerah, para pemilik Lahan dan/atau Pengelola Kawasan menuju tercapainya target pemanfaatan ruang sesuai yang direncanakan.
19. Pengelolaan adalah proses mengoordinasikan, mendorong, mengendalikan dan mengawasi pemilik Lahan dan/atau Operator dalam melaksanakan Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit.
20. Insentif adalah ketentuan yang diterapkan untuk dapat mendorong perkembangan kota terhadap pelaksanaan kegiatan yang sejalan dengan rencana tata ruang.
21. Disinsentif adalah ketentuan atau perangkat untuk mencegah, membatasi pertumbuhan, atau mengurangi kegiatan yang tidak sejalan dengan rencana tata ruang.

22. Masyarakat adalah orang perseorangan, kelompok orang termasuk Masyarakat hukum adat, korporasi, dan/atau pemangku kepentingan non pemerintah lain yang memiliki tanah dan bangunan di Kawasan Berorientasi Transit.
23. Simpul adalah tempat kendaraan umum menaikkan dan menurunkan penumpang dan/atau barang, bongkar muat barang, tempat perpindahan penumpang atau barang baik inter maupun antar moda transportasi yang terjadi sebagai akibat adanya arus pergerakan manusia dan barang serta tuntutan efisiensi transportasi.
24. Operator adalah penyelenggara Sistem Angkutan Umum Massal.
25. Pengelola Kawasan Berorientasi Transit yang selanjutnya disebut Pengelola Kawasan adalah Operator Badan Usaha Milik Daerah atau Operator Badan Usaha Milik Negara yang bekerja sama dengan Badan Usaha Milik Daerah yang mengelola dan mengembangkan Kawasan Berorientasi Transit.
26. Kawasan Campuran adalah kawasan yang diarahkan dan diperuntukkan bagi Pengembangan kegiatan campuran bangunan umum dengan permukiman beserta fasilitasnya yang dirancang sesuai dengan fungsi dan kebutuhan Masyarakat dimana Kawasan bangunan tersebut dibangun dan dikelola serta dipelihara dengan baik.
27. Pertimbangan Teknis adalah surat yang diterbitkan oleh Pengelola Kawasan berupa kesesuaian antara permohonan perizinan dengan Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan.
28. Rumah Susun Terjangkau adalah hunian vertikal yang dapat diakses oleh Masyarakat yang memiliki keterbatasan daya beli dalam mengakses hunian di kawasan berorientasi transit.
29. Ruang Usaha Terjangkau adalah ruang usaha yang ditujukan untuk pelaku Usaha Mikro, Kecil dan Menengah yang memiliki keterbatasan dalam mengakses ruang usaha di Kawasan Berorientasi Transit.
30. Peningkatan Nilai Kawasan adalah potensi peningkatan nilai lahan, ruang dan aspek terkait lainnya pada kawasan yang dibangun transportasi umum massal dan direncanakan pengembangan kawasan
31. Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan atau *Land Value Capture* adalah proporsi peningkatan nilai kawasan yang diperoleh dari Masyarakat dan Pemerintah dalam bentuk Prasarana, Sarana dan Utilitas serta fasilitas publik lainnya beserta lahannya yang dibangun di Kawasan Berorientasi Transit.

BAB II

RUANG LINGKUP

Pasal 2

Ruang lingkup Peraturan Gubernur ini meliputi :

- a. Kriteria Penetapan, Prinsip Pengembangan dan Tipologi Kawasan;
- b. Kelembagaan;
- c. Mekanisme Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit Baru;
- d. Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit yang Telah Ditetapkan;
- e. Ketentuan Teknis Pemanfaatan Ruang; dan
- f. Insentif, Disinsentif dan Pengelolaan Peningkatan Nilai Kawasan.

BAB III

KRITERIA PENETAPAN, PRINSIP PENGEMBANGAN DAN
TIPOLOGI KAWASAN

Bagian Kesatu

Kriteria Penetapan

Pasal 3

Penetapan Kawasan Berorientasi Transit harus memenuhi kriteria sebagai berikut :

- a. kawasan yang direncanakan atau ditetapkan sebagai pusat kegiatan;
- b. kawasan yang dilayani atau direncanakan untuk dilayani oleh Angkutan Umum Massal berbasis rel dan Angkutan Umum lainnya; dan
- c. berada pada Kawasan dengan kerentanan bencana rendah disertai dengan mitigasi untuk mengurangi risiko bencana.

Bagian Kedua

Prinsip Pengembangan

Pasal 4

Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit harus mengacu pada prinsip-prinsip sebagai berikut :

- a. Perwujudan Kawasan yang terintegrasi dengan Angkutan Umum Massal dan mudah diakses dengan berjalan kaki;
- b. Kemudahan mobilisasi pejalan kaki dengan menyediakan fasilitas pejalan kaki yang aman, nyaman dan dilengkapi elemen peneduh serta ramah bagi penyandang disabilitas;

- c. Kemudahan mobilisasi pesepeda dengan menyediakan jaringan infrastruktur bersepeda yang aman dan nyaman;
- d. Pengembangan aksesibilitas dan konektivitas pejalan kaki, pesepeda dan sarana Angkutan Umum Massal;
- e. Perwujudan tata bangunan yang padat dan berorientasi pada efisiensi jarak serta kemudahan akses;
- f. Perwujudan Kawasan yang memiliki Prasarana, Sarana dan Utilitas umum yang terintegrasi;
- g. Perencanaan dan Pengembangan bangunan secara vertikal yang penggunaan fungsi bangunannya beragam disesuaikan dengan optimalisasi ketersediaan dan kapasitas transportasi publik;
- h. Peningkatan proporsi Ruang Terbuka Hijau dan indeks hijau;
- i. Penyediaan ruang terbuka publik yang dapat diakses oleh semua Masyarakat;
- j. Penyediaan Rumah Susun Terjangkau dan Ruang usaha Terjangkau secara proporsional dengan kebutuhan di Kawasan;
- k. Pembatasan ruang parkir kendaraan bermotor melalui pengurangan ruang parkir baik *On-street* maupun *Off-street* guna mendorong penggunaan Angkutan Umum Massal;
- l. Fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) yang berada pada Kawasan Berorientasi Transit harus terhubung langsung dengan titik stasiun dan berada pada radius nyaman berjalan kaki yang ditetapkan dalam rencana tata ruang; dan
- m. Penurunan risiko bencana dan peningkatan ketahanan terhadap bencana.

Bagian Ketiga

Tipologi Kawasan

Pasal 5

- (1) Perentuan tipologi Kawasan Berorientasi Transit dilakukan berdasarkan pengembangan pusat pelayanan, kapasitas daya angkut dan kegiatan yang dikembangkan.
- (2) Tipologi Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) terdiri atas :
 - a. Kawasan Berorientasi Transit Kota;
 - b. Kawasan Berorientasi Transit Subkota; dan
 - c. Kawasan Berorientasi Transit Lingkungan.

Pasal 6

- (1) Kawasan Berorientasi Transit Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf a, berlokasi pada pusat pelayanan kota dalam wilayah kota yang ditetapkan sebagai pusat kegiatan.

- (2) Kawasan Berorientasi Transit Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki karakteristik :
- a. berfungsi sebagai pusat kegiatan primer;
 - b. memiliki aksesibilitas tinggi terutama aksesibilitas pejalan kaki;
 - c. dilayani oleh sistem transit yang salah satunya berkapasitas tinggi;
 - d. merupakan Kawasan Campuran komersial, perkantoran dan hunian dengan intensitas tinggi yang menyediakan Rumah Susun Terjangkau dan yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal; dan
 - e. proporsi pemanfaatan ruang untuk perumahan adalah 20%-60% (dua puluh sampai dengan enam puluh persen) dan untuk non perumahan adalah 40%-80% (empat puluh sampai dengan delapan puluh persen).

Pasal 7

- (1) Kawasan Berorientasi Transit Subkota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf b, berlokasi pada subpusat pelayanan kota dalam wilayah kota dengan fungsi pelayanan berskala kota yang ditetapkan sebagai pusat kegiatan atau potensial untuk ditetapkan sebagai pusat kegiatan dan menjadi prioritas Pengembangan kota secara terkendali.
- (2) Kawasan Berorientasi Transit Subkota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki karakteristik :
- a. berfungsi sebagai pusat kegiatan sekunder;
 - b. memiliki aksesibilitas tinggi terutama aksesibilitas pejalan kaki;
 - c. dilayani oleh sistem transit berkapasitas tinggi dan/atau sistem transit berkapasitas sedang;
 - d. merupakan Kawasan Campuran komersial, perkantoran dan hunian dengan intensitas sedang hingga tinggi yang menyediakan Rumah Susun Terjangkau yang terintegrasi dengan sistem transportasi massal; dan
 - e. proporsi pemanfaatan ruang untuk perumahan adalah 30%-60% (tiga puluh sampai dengan enam puluh persen) dan untuk non perumahan adalah 40%-70% (empat puluh sampai dengan tujuh puluh persen).

Pasal 8

- (1) Kawasan Berorientasi Transit Lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 ayat (2) huruf c, berlokasi pada pusat pelayanan lingkungan dalam wilayah kota dengan fungsi pelayanan berskala lingkungan yang ditetapkan sebagai pusat kegiatan atau potensial untuk ditetapkan sebagai pusat kegiatan dan menjadi prioritas Pengembangan kota secara terkendali.

- (2) Kawasan Berorientasi Transit Lingkungan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) memiliki karakteristik :
- a. berfungsi sebagai pusat kegiatan tersier atau yang berpotensi menjadi pusat kegiatan;
 - b. memiliki aksesibilitas tinggi terutama aksesibilitas pejalan kaki;
 - c. dilayani oleh sistem transit berkapasitas sedang;
 - d. berada pada lingkungan hunian dengan akses baik ke pusat kota atau subpusat kota;
 - e. merupakan Kawasan campuran komersial, perkantoran, dan dominasi hunian dengan intensitas sedang yang menyediakan Rumah Susun Terjangkau yang terintegrasi dengan sistem transportasi; dan
 - f. proporsi campuran dan keragaman pemanfaatan ruang untuk perumahan adalah 60%-80% (enam puluh sampai dengan delapan puluh persen) dan untuk non perumahan adalah 20%-40% (dua puluh sampai dengan empat puluh persen).

BAB IV

KELEMBAGAAN

Bagian Kesatu

Operator

Pasal 9

- (1) Operator berhak untuk mengajukan permohonan penetapan dan pengelolaan Kawasan Berorientasi Transit baru kepada Gubernur.
- (2) Operator sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus memenuhi persyaratan sebagai berikut :
 - a. BUMD atau BUMN yang menyelenggarakan Angkutan Umum Massal;
 - b. memiliki dan menyampaikan kajian kawasan sebagai Kawasan Berorientasi Transit kepada Gubernur; dan
 - c. memiliki dan menyampaikan proposal pengembangan Kawasan Berorientasi Transit kepada Gubernur.
- (3) Kajian Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b meliputi :
 - a. kajian sosial dan ekonomi;
 - b. kajian lalu lintas dan angkutan umum;
 - c. kajian dampak lingkungan; dan
 - d. kajian teknis lainnya yang diperlukan.
- (4) Proposal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf c dalam penyusunannya mengacu pada Kajian Kawasan.

Pasal 10

- (1) Kajian sosial dan ekonomi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf a, paling sedikit meliputi :
 - a. kepemilikan lahan/tanah;
 - b. kondisi eksisting bangunan;
 - c. data demografi penduduk eksisting dan proyeksi;
 - d. data perekonomian penduduk eksisting dan proyeksi;
 - e. perhitungan Peningkatan Nilai Kawasan; dan
 - f. kebutuhan prasarana, sarana dan utilitas umum.
- (2) Kajian lalu lintas dan angkutan umum sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf b, paling sedikit meliputi :
 - a. kondisi jaringan jalan, lalu lintas dan angkutan umum;
 - b. bangkitan/tarikan lalu lintas dan angkutan umum;
 - c. distribusi perjalanan dan pola operasi angkutan umum;
 - d. frekuensi perjalanan angkutan umum (*headways*);
 - e. daya tampung dan daya angkut angkutan umum;
 - f. pemilihan moda;
 - g. pembebanan perjalanan;
 - h. simulasi kinerja lalu lintas Kawasan sekitar;
 - i. identifikasi dampak lalu lintas dan angkutan umum;
 - j. prasyarat sarana dan prasarana lalu lintas dan angkutan umum; dan
 - k. jaringan pedestrian dan jalur sepeda.
- (3) Kajian dampak lingkungan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf c, paling sedikit meliputi :
 - a. pemenuhan air bersih;
 - b. pemenuhan daya listrik;
 - c. pengelolaan limbah dan drainase;
 - d. pengendalian kebersihan lingkungan;
 - e. pengendalian penghijauan; dan
 - f. pengendalian penurunan muka air tanah.
- (4) Kajian teknis lainnya yang diperlukan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) huruf d sesuai dengan kebutuhan dan karakteristik Kawasan.

Pasal 11

Kajian Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) menjadi dasar dalam penyusunan proposal pengembangan Kawasan Berorientasi Transit.

Pasal 12

Proposal Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (2) huruf c, paling sedikit memuat :

- a. visi dan pentahapan Pengembangan Kawasan;
- b. target Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan
- c. perencanaan dan target pemanfaatan ruang meliputi kegiatan dan intensitas ruang;
- d. perencanaan dan target prasarana, sarana dan utilitas publik;
- e. perencanaan dan target rumah susun terjangkau;
- f. perencanaan dan target ruang usaha terjangkau;
- g. perencanaan dan target peningkatan lapangan kerja
- h. perencanaan dan target penyediaan ruang publik, RTH dan indeks hijau;
- i. perencanaan dan target peningkatan pengguna sarana Angkutan Umum Massal;
- j. skenario perancangan dan indikasi program;
- k. desain awal Kawasan;
- l. rencana pemanfaatan aset Pemerintah Daerah; dan
- m. perencanaan konsultasi dan partisipasi masyarakat dalam pengembangan.

Pasal 13

Dalam hal Kajian Kawasan dan Proposal Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit telah memenuhi kriteria dan prinsip Kawasan Berorientasi Transit dalam Pasal 3 dan Pasal 4 serta mendapatkan persetujuan Gubernur dalam Rapat Pimpinan BKPRD, maka Operator dapat mengajukan permohonan sebagai Pengelola Kawasan.

Bagian Kedua

Pengelola Kawasan

Pasal 14

- (1) Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit dilaksanakan oleh Pengelola Kawasan.
- (2) Pengelola Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditugaskan dan/atau ditunjuk oleh Gubernur.
- (3) Pengelola Kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan BUMD atau BUMN yang menyelenggarakan Angkutan Umum Massal.
- (4) Dalam hal Operator merupakan BUMN, maka harus bekerja sama dengan BUMD dalam penyusunan Kajian Kawasan dan Proposal pengembangan kawasan serta pengelolaan Kawasan Berorientasi Transit.

Pasal 15

- (1) Penugasan dan/atau penunjukkan sebagai Pengelola Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 14 memuat Proposal Pengembangan Kawasan yang telah disetujui dalam Rapat Pimpinan BKPRD.
- (2) Penugasan dan/atau penunjukkan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) diatur dalam Peraturan Gubernur.

Pasal 16

- (1) Setelah ditetapkan sebagai Pengelola Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 15, maka Pengelola Kawasan harus menyusun Panduan Rancang Kota.
- (2) Penyusunan Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud pada ayat (1) harus sesuai dengan Proposal Rencana Pengembangan Kawasan dan dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 17

- (1) Pengelola Kawasan mempunyai tugas untuk :
 - a. memprakarsai penyusunan Panduan Rancang Kota pada Kawasan Berorientasi Transit yang belum ditetapkan dalam rencana tata ruang dan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait;
 - b. mewujudkan Panduan Rancang Kota pada Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan;
 - c. mendorong Masyarakat untuk melaksanakan kewajiban Kawasan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit yang dituangkan dalam Perjanjian Kerja Sama antara Pengelola Kawasan dengan Masyarakat;
 - d. mengoperasikan dan memelihara bangunan interkoneksi pada lahan yang menjadi aset Pemerintah Daerah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan;
 - e. memberikan Pertimbangan Teknis kepada Masyarakat dalam rangka pengajuan perizinan tata ruang dan/atau bangunan yang telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit;
 - f. mengusulkan insentif dan disinsentif dalam rangka mewujudkan Panduan Rancang Kota;
 - g. mewujudkan prasarana, sarana dan utilitas sebagai kewajiban Kawasan yang dibutuhkan dalam mewujudkan Kawasan Berorientasi Transit dan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah terkait;
 - h. mengusulkan distribusi Koefisien Lantai Bangunan dengan prinsip transparansi melalui mekanisme evaluasi Panduan Rancang Kota;

- i. mengelola Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan;
 - j. memonitor, mendokumentasikan dan mempublikasikan perkembangan kawasan serta capaian target pengembangan yang ditetapkan dalam panduan rancang kota; dan
 - k. membuat laporan pelaksanaan Pengelolaan Kawasan Berorientasi Transit secara berkala setiap 3 (tiga) bulan sekali kepada Gubernur atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.
- (2) Pertimbangan Teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf e berupa kesesuaian antara permohonan perizinan dengan Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan.

Pasal 18

Pengelola Kawasan berfungsi sebagai koordinator Masyarakat yang berada di Kawasan Berorientasi Transit.

Pasal 19

- (1) Usulan Pengelola Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 ayat (1) huruf e, huruf f dan huruf h diputuskan dalam Rapat Pimpinan BKPRD
- (2) Pengelola Kawasan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17 dan Pasal 18 berkonsultasi dengan Masyarakat.

Pasal 20

- (1) Pengelola Kawasan dapat membentuk anak perusahaan sesuai dengan bidang usaha yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (2) Dalam hal BUMN sebagai Pengelola Kawasan, pembentukan anak perusahaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan gabungan dari BUMN dan BUMD.

BAB V

MEKANISME PENETAPAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT BARU

Pasal 21

- (1) Penetapan Kawasan Berorientasi Transit Baru harus memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Dalam hal lokasi telah memenuhi kriteria sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, maka Operator dapat mengajukan sebagai Kawasan Berorientasi Transit Baru kepada Gubernur.

Pasal 22

- (1) Pengajuan penetapan Kawasan Berorientasi Transit Baru sebagaimana dimaksud dalam Pasal 21 ayat (1) dilakukan setelah adanya Kajian Kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9 ayat (3) dan Proposal sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12 untuk mendapatkan persetujuan Gubernur dalam Rapat Pimpinan BKPRD.

- (2) Dalam hal hasil Rapat Pimpinan BKPRD sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) disetujui sebagai Kawasan Berorientasi Transit Baru, maka Gubernur menerbitkan surat persetujuan prinsip Gubernur, yang diproses oleh Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan bidang penanaman modal dan pelayanan terpadu satu pintu.
- (3) Surat persetujuan prinsip Gubernur sebagaimana dimaksud pada ayat (3) sebagai bahan dalam proses evaluasi rencana tata ruang.

BAB VI

PENGEMBANGAN KAWASAN BERORIENTASI TRANSIT YANG TELAH DITETAPKAN

Pasal 23

- (1) Operator yang mengajukan permohonan sebagai Pengelola Kawasan pada Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan, harus tetap menyampaikan Kajian Kawasan dan Proposal pengembangan kepada Gubernur untuk mendapat persetujuan Gubernur dan Rapat Pimpinan BKPRD.
- (2) Kawasan yang telah ditetapkan sebagai Kawasan Berorientasi Transit dalam Peraturan Daerah mengenai Rencana Tata Ruang dilaksanakan pengembangannya berdasarkan Panduan Rancang Kota yang disusun oleh Pengelola Kawasan berkoordinasi dengan Perangkat Daerah yang menyelenggarakan urusan pemerintahan bidang Penataan Ruang dan Pertanahan.
- (3) Pengelola Kawasan harus menyusun Panduan Rancang Kota dengan berkonsultasi kepada Masyarakat.
- (4) Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud pada ayat (3) dilaksanakan sesuai dengan Panduan Rancang Kota yang ditetapkan.

BAB VII

KETENTUAN TEKNIS PEMANFAATAN RUANG

Pasal 24

Perencanaan dan Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4 harus memenuhi ketentuan teknis pemanfaatan ruang sebagai berikut :

- a. fasilitas pejalan kaki;
- b. fasilitas pesepeda;
- c. fasilitas konektivitas;
- d. pemadatan bangunan;

- e. kerapatan ruang;
- f. Kawasan Campuran;
- g. pergerakan;
- h. pelataran antar moda atau Transit Plaza;
- i. rumah susun terjangkau; dan
- j. kegiatan.

Pasal 25

- (1) Fasilitas pejalan kaki pada Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf a harus memenuhi ketentuan teknis, antara lain :
- a. penyediaan infrastruktur pejalan kaki yang lengkap, aman dan nyaman bagi pejalan kaki dan pengguna disabilitas, sehingga dapat aktif digunakan dan mendukung kegiatan berjalan kaki;
 - b. pejalan kaki harus menjadi prioritas utama pada seluruh ruas jalan, prioritas diberikan dengan menyediakan trotoar yang menerus, menghindari terjadinya konflik dengan fungsi sirkulasi lainnya serta menyediakan pemisah yang jelas antara pejalan kaki dengan kendaraan bermotor serta dilengkapi *street furniture* yang jelas;
 - c. memberikan prioritas bagi pejalan kaki dengan elevasi yang menerus pada tiap persimpangan dan pada akses masuk atau akses keluar gedung;
 - d. mengintegrasikan jalur sirkulasi pejalan kaki dengan pengembangan fungsi dan tata bangunan pada lantai dasar, *concourse/basement* dan pada massa penghubung antar bangunan;
 - e. memperpendek jarak penyeberangan pejalan kaki yang dilengkapi dengan fasilitas penyeberangan;
 - f. menyediakan peneduh untuk melindungi pejalan kaki dari panas matahari dan hujan yang dapat disediakan sepanjang trotoar;
 - g. peneduh diprioritaskan berupa pohon dan/atau berupa kanopi atau penutup atas trotoar, struktur yang berdiri sendiri (tempat berteduh di persimpangan, atap halte angkutan umum) dan elemen vertikal lain (dinding, kisi-kisi);
 - h. desain pedestrian memperhitungkan penyediaan ruang bagi aktivitas budaya untuk mewujudkan trotoar yang aktif dan menarik bagi pejalan kaki; dan
 - i. jalur pedestrian terutama pedestrian plaza, pada waktu dan event tertentu dapat dilengkapi dengan kegiatan UMKM dengan tetap memenuhi ketentuan teknis fasilitas pejalan kaki.

- (2) Ketentuan teknis fasilitas pejalan kaki sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 26

- (1) Fasilitas Pesepeda pada Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf b harus memenuhi ketentuan teknis, antara lain :
- a. jaringan infrastruktur bersepeda pada seluruh ruas dalam Kawasan Berorientasi Transit agar mempertahankan konektivitas dari setiap bangunan di dalam kawasan tersebut dan memenuhi aspek keamanan bagi pesepeda;
 - b. mengembangkan jalur rute sepeda yang mendukung kenyamanan penggunaan sepeda;
 - c. menjamin keselamatan penggunaan jalur sepeda pada persimpangan dan pertemuan dengan jalur kendaraan, melalui penataan jalur khusus dan penyediaan rambu-rambu lalu lintas; dan
 - d. fasilitas parkir sepeda yang aman wajib disediakan pada semua stasiun Angkutan Umum Massal sedekat mungkin atau paling jauh dalam radius 100 (seratus) meter dari titik akses stasiun.
- (2) Ketentuan teknis fasilitas pesepeda sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 27

Fasilitas Konektivitas pada Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf c harus memenuhi ketentuan teknis, antara lain :

- a. konektivitas dibuat dengan konsep menerus, tanpa hambatan, nyaman dan aman yang pada level dasar didukung dengan adanya jalur tata hijau dan fasilitas penunjang lainnya;
- b. konektivitas bawah tanah dapat dilakukan melalui penerapan konsep terpadu yang terintegrasi antar blok, antar kavling dan antar bangunan pada Kawasan yang terhubung dengan *concourse* stasiun;
- c. Pengembangan tata letak bangunan dan lingkungan dalam Kawasan disusun mengarahkan terciptanya Kawasan yang menimbulkan adanya interaksi antar bangunan melalui peniadaan pagar bangunan dan integrasi fungsi eksterior berupa taman dan jalur hijau serta interior berupa tersedianya ruang interior yang bisa dimanfaatkan publik;
- d. menyediakan akses untuk pernyandang disabilitas menuju dan dari seluruh jaringan dengan Angkutan Umum Massal;
- e. mengembangkan fasilitas jalur dan parkir sepeda dengan jarak sedekat mungkin dari sarana Angkutan Umum Massal;
- f. menyediakan Transit Plaza sebagai titik perpindahan antar moda di dalam Kawasan Berorientasi Transit;

- g. menyediakan fasilitas *kiss and ride/drop off*, di luar badan jalan dan terhubung dengan sarana Angkutan Umum Massal;
- h. mengembangkan sistem fasilitas parkir perpindahan moda (*park and ride*) yang mengacu pada rencana tata ruang; dan
- i. menerapkan kebijakan parkir maksimal pada Kawasan Berorientasi Transit yang mengacu pada kajian lalu lintas dan angkutan umum dan telah disupervisi oleh PD yang menyelenggarakan urusan bidang Perhubungan.

Pasal 28

Pemadatan bangunan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf d merupakan perwujudan tata bangunan yang padat dan berorientasi pada efisiensi jarak serta kemudahan akses yang memiliki komponen dan fitur penting berada dekat satu sama lain secara nyaman dan efisiensi tempat.

Pasal 29

Kerapatan ruang sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf e merupakan pengembangan bangunan secara vertikal dengan mengoptimalkan kepadatan dan kapasitas serta ketersediaan transportasi publik yang memadai meliputi kepadatan yang berorientasi pada angkutan publik menghasilkan tempat yang dihuni dengan baik, hidup, aktif, aman dan mendorong warga untuk tinggal di Kawasan tersebut.

Pasal 30

- (1) Kawasan Campuran sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf f merupakan kawasan yang memiliki fungsi ruang dan kegiatan beragam dan saling melengkapi serta penyediaan hunian.
- (2) Kawasan Campuran harus menyediakan Rumah Susun Terjangkau yang luas lahan dan intensitas pemanfaatan ruang sesuai dengan tipologi kawasan.

Pasal 31

- (1) Pergerakan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf g meliputi kemudahan pergerakan pejalan kaki dari dan menuju prasarana dan sarana angkutan umum massal.
- (2) Pergerakan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) didukung dengan ketersediaan ruang publik dengan ketentuan sebagai berikut :
 - a. memiliki rasio Ruang Publik yang lebih luas dapat berbentuk RTH dan Ruang Terbuka Publik seperti plaza;
 - b. menyediakan RTH yang diupayakan luasannya minimal seluas 30% (tiga puluh persen) pada Kawasan dengan luasan hijau publik minimal seluas 20% (dua puluh persen); dan
 - c. area Ruang Publik tertutupi oleh tajuk pohon minimal 50% (lima puluh persen).
- (3) Pembatasan jumlah ruang parkir kendaraan dengan kebijakan parkir maksimal di dalam Kawasan.

Pasal 32

Pelataran antar moda atau Transit Plaza sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf h sebagai titik perpindahan antar moda di dalam Kawasan Berorientasi Transit.

Pasal 33

Rumah Susun Terjangkau sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf i merupakan hunian yang disediakan oleh Pemerintah dan/atau masyarakat yang selanjutnya diatur dalam Peraturan Gubernur.

Pasal 34

- (1) Kegiatan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 24 huruf j terdiri dari :
 - a. Kegiatan yang diperbolehkan untuk dikembangkan pada Kawasan Berorientasi Transit; dan
 - b. Kegiatan yang tidak diperbolehkan untuk dikembangkan pada Kawasan Berorientasi Transit.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan untuk dikembangkan pada Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, meliputi :
 - a. Pengembangan kawasan berorientasi transit diarahkan untuk fungsi bangunan yang beragam dan saling melengkapi; dan
 - b. Untuk mendukung konektivitas Kawasan dan antar bangunan, blok maupun sub blok, maka kegiatan dalam Kawasan diarahkan sebagai berikut :
 1. bangunan dengan fungsi campuran;
 2. retail dan restoran;
 3. bank;
 4. kantor;
 5. tempat penitipan anak;
 6. rumah flat dan rumah susun;
 7. *co-working space*;
 8. sarana hiburan Masyarakat;
 9. sekolah dan perpustakaan;
 10. pusat pertemuan lingkungan dan Kawasan Pemerintahan;
 11. bioskop dalam gedung yang fungsinya beragam;
 12. hotel dengan kapasitas di bawah 250 (dua ratus lima puluh) kamar;
 13. ruang terbuka publik dan privat; dan
 14. masjid.

- (3) Kegiatan yang tidak diperbolehkan dalam Kawasan Berorientasi Transit sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, antara lain untuk :
1. penjualan kendaraan, sewa kendaraan, tempat cuci dan gudang kendaraan, penjualan suku cadang dan sewa maupun perbaikan kendaraan;
 2. industri dan gudang;
 3. gedung parkir di muka jalan; dan
 4. stasiun pengisian bahan bakar.
- (4) Ketentuan lebih lanjut mengenai kegiatan sebagaimana dimaksud pada ayat (2) dan ayat (3) diatur dalam Peraturan Gubernur mengenai Panduan Rancang Kota.

BAB VIII

INSENTIF, DISINSENTIF DAN PENGELOLAAN

PENINGKATAN NILAI KAWASAN

Bagian Kesatu

Insentif dan Disinsentif

Pasal 35

- (1) Masyarakat yang melaksanakan pembangunan sesuai dengan Panduan Rancang Kota Kawasan Berorientasi Transit yang telah ditetapkan dapat diberikan Insentif.
- (2) Pemberian Insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa pemberian :
 - a. akses ke sarana Angkutan Umum Massal;
 - b. keringanan atau pengurangan Pajak Bumi dan Bangunan Perkotaan dan Pedesaan (PBB-P2);
 - c. keringanan atau pengurangan Pajak Daerah lainnya;
 - d. fleksibilitas kegiatan pemanfaatan ruang; dan/atau
 - e. alokasi penambahan intensitas pemanfaatan ruang yang sesuai dengan Panduan Rancang Kota.

Pasal 36

Masyarakat yang tidak menyesuaikan dengan prinsip perencanaan dan pengembangan Kawasan Berorientasi Transit, maka diberikan Disinsentif berupa :

- a. pengenaan Pajak Daerah yang lebih tinggi;
- b. pembatasan kegiatan pemanfaatan ruang; dan/atau
- c. pembatasan intensitas pemanfaatan ruang.

Pasal 37

- (1) Pemerintah, Pemerintah Daerah, BUMN dan BUMD yang membangun Rumah Susun Terjangkau dapat diberikan Insentif fleksibilitas terkait luas dan intensitas sesuai kebutuhan.

- (2) Pemberian Insentif dan Disinsentif sebagaimana dimaksud dalam Pasal 35 dan Pasal 36 diputuskan dalam Rapat Pimpinan BKPRD.

Bagian Kedua

Pengelolaan Perolehan Peningkatan Nilai Kawasan

Pasal 38

- (1) Perolehan Nilai Tambah Kawasan dikelola oleh Pengelola Kawasan dengan prinsip transparansi dan kolaborasi.
- (2) Prasarana, Sarana dan Utilitas Umum dan fasilitas publik lainnya yang didapatkan dari Perolehan Peningkatan Nilai Tambah dicatat sebagai aset Pemerintah Daerah.
- (3) Perolehan Peningkatan Nilai Tambah Kawasan dapat direlokasi ke Kawasan Berorientasi Transit lainnya apabila telah memenuhi seluruh Kewajiban Kawasan asal dan mendapatkan persetujuan dari Gubernur.
- (4) Pengembangan Kawasan Berorientasi Transit pada Lahan milik Pemerintah Daerah yang merupakan Lahan efektif dengan kegiatan Ruang Terbuka Publik dan/atau Pelataran Antar Moda atau Transit Plaza tetap memiliki nilai intensitas.
- (5) Bangunan interkoneksi yang berada di Lahan milik Pemerintah Daerah harus diserahkan kepada Pemerintah Daerah dan dapat dikelola oleh Pengelola Kawasan.
- (6) Pengelola Kawasan dapat mengoptimalkan pemanfaatan ruang bawah tanah milik Pemerintah Daerah dalam Kawasan Berorientasi Transit yang dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.
- (7) Untuk mendapatkan Ruang Terbuka Publik dan Rumah Susun Terjangkau, dapat dilakukan konsep konsolidasi tanah sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB IX

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 39

Dalam hal Kawasan Berorientasi Transit menjadi usulan evaluasi Rencana Tata Ruang, maka proses evaluasi dilakukan terhadap kegiatan dan intensitas pemanfaatan ruang.

BAB X

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 40

- (1) Perizinan atas perencanaan yang telah dikeluarkan dan sudah dilaksanakan pembangunan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku sampai dengan berakhirnya jangka waktu perizinan.

- (2) Dalam hal jangka waktu perizinan telah berakhir, harus menyesuaikan dengan ketentuan dalam Peraturan Gubernur ini.

Pasal 41

- (1) Kajian Kawasan yang telah disusun sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dinyatakan tetap berlaku dan harus disesuaikan kembali dengan ketentuan sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini.
- (2) Penugasan yang telah dilaksanakan sebelum berlakunya Peraturan Gubernur ini dinyatakan tetap berlaku dan harus tetap mengikuti mekanisme penyelenggaraan dengan melengkapi dokumen atau persyaratan sebagaimana diatur dalam Peraturan Gubernur ini.

BAB XI

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 42

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 44 Tahun 2017 tentang Pengembangan Kawasan Transit Oriented Development (Berita Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta Tahun 2017 Nomor 63003), dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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 17 Mei 2019

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

ANIES BASWEDAN

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 16 Juli 2019


SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2019 NOMOR 63005

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


YAYAN YUHANAH
NIP. 196508241994032003