



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 146 TAHUN 2016**

**TENTANG**

**PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang** :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 135 Tahun 2007 telah diatur mengenai Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru;
  - b. bahwa sesuai ketentuan Pasal 71 ayat (2) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 dan Pasal 627 ayat (1) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi, kawasan Kebayoran Baru ditetapkan sebagai kawasan cagar budaya;
  - c. bahwa sesuai ketentuan Pasal 71 ayat (7) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030 ketentuan lebih lanjut mengenai Rencana Pelestarian, Pemugaran dan Pengendalian Ruang Kawasan Cagar Budaya akan diatur dengan Peraturan Gubernur sehingga Peraturan Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu diganti;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, serta dalam rangka pelestarian dan peningkatan kualitas lingkungan dan memelihara keselarasan lingkungan dengan penataan kembali sekaligus mengendalikan tata ruang di Kawasan Kebayoran Baru, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru;
- 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 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;

4. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
5. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
6. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
7. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
9. Peraturan Daerah Nomor 9 Tahun 1999 tentang Pelestarian dan Pemanfaatan Lingkungan dan Bangunan Cagar Budaya;
10. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
12. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi;
13. Peraturan Gubernur Nomor 182 Tahun 2012 tentang Panduan Rancang Kota Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I;
14. Keputusan Gubernur Nomor D.IV-6099/d/33/1975 tentang Penetapan Daerah Kebayoran sebagai Lingkungan Pemugaran;
15. Keputusan Gubernur Nomor 475 Tahun 1993 tentang Penetapan Bangunan-Bangunan Bersejarah di DKI Jakarta sebagai Benda Cagar Budaya;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PENATAAN RUANG KAWASAN KEBAYORAN BARU.

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. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah hasil perencanaan tata ruang pada wilayah yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.

5. 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 2011-2030 dengan peta skala 1: 5.000.
6. Peraturan Zonasi adalah ketentuan yang mengatur pemanfaatan ruang dan unsur-unsur pengendalian yang disusun untuk setiap zona peruntukan sesuai dengan rencana rinci tata ruang.
7. Tata Ruang adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
8. Rencana Tata Ruang adalah hasil perencanaan tata ruang.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan/atau fungsional.
10. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
11. Strategi Penataan adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi.
12. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan yang sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
13. Cagar Budaya adalah warisan budaya bersifat kebendaan berupa benda cagar budaya, bangunan cagar budaya, struktur cagar budaya, situs cagar budaya dan kawasan cagar budaya di darat dan/atau di air yang perlu dilestarikan keberadaannya karena memiliki nilai penting bagi sejarah, ilmu pengetahuan, pendidikan, agama dan/atau kebudayaan melalui proses penetapan.
14. Pelestarian adalah upaya dinamis untuk mempertahankan keberadaan cagar budaya dan nilainya dengan cara melindungi, mengembangkan dan memanfaatkannya.
15. Kawasan Cagar Budaya adalah kawasan atau kelompok bangunan yang memiliki nilai sejarah, budaya dan nilai lainnya yang dianggap penting untuk dilindungi dan dilestarikan untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dokumentasi dan pariwisata.
16. Zona adalah kawasan atau area yang memiliki fungsi dan karakteristik sesuai peruntukan.
17. Sub Zona adalah suatu bagian dari zona yang memiliki fungsi dan karakteristik tertentu yang merupakan pendetailan dari fungsi dan karakteristik pada zona yang bersangkutan.
18. 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 pengamanan jaringan prasarana dan/atau budidaya pertanian.

19. Ruang Publik adalah ruang atau tempat yang terbuka dan dapat diakses bagi semua warga dari berbagai latar belakang yang berbeda tanpa harus dipungut biaya masuk dan seringkali menjadi tempat aktualisasi dan bersosialisasi warga dan masyarakat dan bahkan dapat pula berperan menjadi salah satu ikon kota.
20. Jalur Pedestrian adalah jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.
21. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
22. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang kota.
23. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah besaran ruang yang dihitung dari angka perbandingan jumlah luas seluruh lantai bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana teknis ruang kota.
24. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
25. Angkutan Umum Massal adalah angkutan umum yang dapat mengangkut penumpang dalam jumlah besar yang beroperasi secara cepat, nyaman, aman, terjadwal dan berfrekuensi tinggi.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

Peraturan Gubernur ini dimaksudkan sebagai acuan dalam perencanaan, pengembangan dan pembangunan pada kawasan Kebayoran Baru.

#### Pasal 3

Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru bertujuan untuk mengelola dinamika perkembangan pembangunan serta meningkatkan kualitas dan keselarasan lingkungan sebagai kawasan hunian di lingkungan pemugaran yang tetap mempertahankan keasliannya yang didukung oleh pemanfaatan infrastruktur angkutan umum massal.

## BAB III

### RUANG LINGKUP

#### Pasal 4

- (1) Ketentuan penataan ruang ini, ditetapkan pada kawasan Kebayoran Baru yang berlokasi di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.

- (2) Luas wilayah perencanaan kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan adalah  $\pm$  861,15 Ha (lebih kurang delapan ratus enam puluh satu koma lima belas hektar) dengan batas-batas wilayah kecamatan sebagai berikut :
- a. Sisi Utara : Kecamatan Tanah Abang dan Kecamatan Setiabudi
  - b. Sisi Barat : Kecamatan Kebayoran Lama
  - c. Sisi Timur : Kecamatan Mampang
  - d. Sisi Selatan : Kecamatan Cilandak

#### Pasal 5

- (1) Kedudukan penataan ruang kawasan Kebayoran Baru sebagai perangkat pengendalian dan perencanaan tata ruang di kawasan pemugaran Kebayoran Baru mengacu pada RTRW 2030, RDTR dan Peraturan Zonasi.
- (2) Kedudukan penataan ruang kawasan Kebayoran Baru sebagaimana dimaksud pada ayat (1) merupakan acuan seluruh perencanaan, pengembangan dan pembangunan pada kawasan yang merupakan ketentuan teknis lebih lanjut dari RDTR dan Peraturan Zonasi.

### BAB IV

#### PENATAAN KEGIATAN KAWASAN

#### Pasal 6

Strategi penyesuaian untuk melaksanakan penataan kegiatan pada Kawasan Kebayoran Baru meliputi :

- a. melakukan penataan kegiatan berdasarkan penggolongan koridor yang ditetapkan pada kawasan;
- b. melakukan pembatasan kawasan tertentu yang dapat dikembangkan sebagai hunian vertikal di bagian penyangga; dan
- c. melakukan pengembalian fungsi hunian pada kawasan hunian bagian dalam dan pada koridor aktif yang ditentukan.

#### Bagian Kesatu

#### Penataan Kegiatan Berdasarkan Koridor

#### Pasal 7

- (1) Koridor pada kawasan Kebayoran Baru yang memiliki lebar Daerah Milik Jalan (DMJ) lebih besar dari 20 m (dua puluh meter) ditetapkan sebagai koridor aktif.
- (2) Koridor aktif dalam kawasan Kebayoran Baru yaitu :
  - a. koridor aktif yang dilalui sarana Angkutan Umum Massal adalah Jalan Panglima Polim, Jalan Sisingamangaraja, Jalan Wolter Monginsidi, Jalan Iskandar Raya, Jalan Kyai Maja dan Jalan Barito 2; dan

- b. koridor aktif yang tidak dilalui sarana Angkutan Umum Massal adalah Jalan Gandaria-Kramat Pela.
- (3) Kegiatan pada zona hunian di koridor aktif yang dilalui sarana Angkutan Umum Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf a, dapat diizinkan kegiatan komersial atau campuran dengan syarat tambahan yang ditentukan.
- (4) Kegiatan pada zona hunian di koridor aktif yang tidak dilalui sarana Angkutan Umum Massal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b, termasuk dalam golongan lingkungan pemugaran III dan komposisi jumlah komersial dan campuran yang diizinkan dengan pemenuhan syarat tambahan sesuai ketentuan dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2014 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi.

## Bagian Kedua

### Pembatasan Kegiatan Hunian Vertikal

#### Pasal 8

Kegiatan hunian vertikal (rumah susun sederhana/sewa dan/atau apartemen) yang menggunakan ketentuan khusus sebagaimana diatur dalam Pasal 632 Peraturan Daerah Nomor 1 tahun 2014 tentang RDTR dan Peraturan Zonasi, hanya diperkenankan pada kawasan dengan radius 300 m (tiga ratus meter) dari stasiun Mass Rapid Transit (MRT) dan/atau Bus Rapid Transit (BRT), pada kawasan yang belum tertata yang mengalami penurunan kualitas fisik bangunan dan lingkungan dan telah ditetapkan lokasinya dengan persetujuan Gubernur.

## Bagian Ketiga

### Penataan Kegiatan Zona Hunian

#### Pasal 9

Pada zona hunian bagian dalam Kawasan Kebayoran Baru dilakukan pengembalian fungsi hunian dengan memberikan batasan kegiatan yang diizinkan dan syarat tambahan untuk menjaga tipologi bangunan dan morfologi Kawasan Kebayoran Baru.

## BAB V

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 10

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku :

- a. perizinan pemanfaatan ruang yang telah diterbitkan pada Kawasan Kebayoran Baru sebelum ditetapkannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan tetap berlaku; dan

- b. permohonan perizinan pemanfaatan ruang pada Kawasan Kebayoran Baru yang sedang dalam proses harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

## BAB VI

### KETENTUAN PENUTUP

#### Pasal 11

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 135 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang Kawasan Kebayoran Baru, 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 19 Juli 2016

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Juli 2016

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2016 NOMOR 63005

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



YAYAN YUHANAH  
NIP 196508241994032003