



**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA**

**NOMOR 206 TAHUN 2016**

**TENTANG**

**PANDUAN RANCANG KOTA PULAU C, PULAU D DAN PULAU E  
HASIL REKLAMASI KAWASAN STRATEGIS PANTAI UTARA JAKARTA**

**DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA**

**GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,**

- Menimbang :
- a. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995, telah diatur mengenai penyelenggaraan reklamasi dan rencana tata ruang kawasan Pantai Utara Jakarta;
  - b. bahwa kawasan strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud dalam huruf a telah dikembangkan berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
  - c. bahwa dalam rangka persiapan dan perencanaan pengembangan Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi kawasan strategis Pantai Utara Jakarta dan sambil menunggu penetapan Rancangan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagai penyempurnaan Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 sebagaimana dimaksud dalam huruf a, perlu menetapkan Panduan Rancang Kota yang bersifat indikatif;
  - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Pulau C, Pulau D dan Pulau E Hasil Reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta;
- Menimbang :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
  2. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  3. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
  4. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
  5. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  6. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;

7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
9. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
10. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tengerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
11. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
12. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1995 tentang Penyelenggaraan Reklamasi dan Rencana Tata Ruang Kawasan Pantura Jakarta;
13. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
14. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
15. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2014 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
16. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;
17. Peraturan Gubernur Nomor 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA PULAU C, PULAU D DAN PULAU E HASIL REKLAMASI KAWASAN STRATEGIS PANTAI UTARA JAKARTA.

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. Pihak Ketiga adalah orang perseorangan dan/atau badan usaha yang akan memanfaatkan pengembangan Kawasan Strategis Pulau Utara Jakarta.
5. 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.

6. Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan yang selanjutnya disebut RRTRW Kecamatan adalah rencana pemanfaatan ruang wilayah Kecamatan yang merupakan pedoman bagi pemerintah dan masyarakat untuk menetapkan lokasi kegiatan pembangunan dalam pemanfaatan ruang serta dalam penyusunan program pembangunan yang berkaitan dengan pemanfaatan ruang sekaligus menjadi dasar dalam pemberian rekomendasi pengarahannya lokasi investasi pembangunan.
7. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
8. Rencana Kota adalah rencana tata ruang kota di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
9. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas.
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. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) yang selanjutnya disingkat PRK 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.
12. Strategi Penataan adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi.
13. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
14. Superblok adalah kawasan multifungsi yang dikembangkan secara terpadu, dibatasi sekurang-kurangnya oleh 2 (dua) buah jalan kolektor atau sebuah jalan kolektor dengan prasarana lain yang sejenis/setingkat, sesuai dengan rencana kota yang di dalamnya terdapat satu atau lebih peruntukan utama dengan luas minimum 2 ha (dua hektar).
15. Blok adalah bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh rencana jalan lingkungan atau sejenisnya sesuai dengan rencana kota.
16. Sub Blok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpepetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
17. Ruang Terbuka Hijau yang selanjutnya disingkat RTH adalah area memanjang/jalur dan/atau mengelompok, yang penggunaannya lebih bersifat terbuka, tempat tumbuh tanaman, baik yang tumbuh secara alamiah maupun sengaja ditanam.
18. 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.
19. Intensitas Ruang adalah besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan peraturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.

20. 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:
21. 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 tata ruang kota.
22. KLB Rata-rata adalah besaran ruang yang dihitung dari nilai KLB rata-rata pada suatu kawasan berdasarkan ketetapan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis.
23. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.
24. 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

Penyusunan PRK Pulau C, Pulau D dan Pulau E dimaksudkan untuk memberikan pedoman dalam persiapan dan perencanaan pengembangan Pulau C, Pulau D dan Pulau E sebagai hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, sebagaimana dimaksud pada Peraturan Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.

#### Pasal 3

PRK Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta ini bertujuan untuk menciptakan kawasan yang terpadu melalui konsep Superblok dengan fungsi perumahan horizontal, perumahan vertikal, kegiatan pariwisata dan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa secara terbatas beserta fasilitasnya dalam satu kesatuan perencanaan, sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah.

#### Pasal 4

PRK Pulau C, Pulau D dan Pulau E sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 bersifat indikatif.

## BAB III

### PENETAPAN PRK

#### Pasal 5

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan  $\pm$  872 ha (lebih kurang delapan ratus tujuh puluh dua hektar).

## BAB IV

## STRATEGI PENATAAN KAWASAN

## Pasal 6

Untuk mewujudkan PRK Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, strategi penataan yang dilakukan meliputi :

- a. peningkatan kualitas ruang kota melalui pengoptimalan lahan-lahan yang ada dengan cara mendistribusikan dan menyempurnakan nilai intensitas kawasan yang berada di tepian laut dengan yang berada di tengah-tengah pulau dan terintegrasi dengan akses pedestrian antar blok dan subblok yang saling terhubung; dan
- b. penyediaan RTH dan Ruang Publik pada lahan privat, termasuk rencana arsitektur lansekap, serta prasarana dan sarana lainnya seperti jaringan utilitas dan energi, pengolahan limbah cair dan sampah serta pemenuhan kebutuhan air bersih.

## Pasal 7

Untuk mewujudkan PRK Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagai kawasan multifungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan dengan penataan dan perencanaan peruntukan, intensitas dan skyline (pola ketinggian bangunan) pada Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta guna mensinkronkan dengan rencana yang ada.

## BAB V

## KEWAJIBAN PENGEMBANGAN SARANA DAN PRASARANA

## Pasal 8

- (1) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana yang memadai, terhadap perubahan peruntukan dan/atau peningkatan intensitas lahan pada Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta merupakan kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk pengembangan/pembangunan infrastruktur Kawasan.
- (3) Terhadap persentase luasan fasum/fasos yang belum memenuhi batasan target pencapaian minimal, akan dipenuhi pada tahap-tahap selanjutnya.
- (4) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam perjanjian kerja sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Pihak Ketiga yang akan mengembangkan Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dengan mengacu pada Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah termasuk perpanjangan/penyempurnaannya.

- (5) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atau beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan Kawasan.

## BAB VI

### PERSYARATAN

#### Pasal 9

PRK Pulau Reklamasi Pulau C, Pulau D dan Pulau E ini ditujukan untuk mengarahkan kegiatan perencanaan dan persiapan pengembangan serta pemanfaatan ruang Pulau C, Pulau D dan Pulau E, dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. apabila Peraturan Daerah tentang Kawasan Strategis Pantura Jakarta ditetapkan, Peraturan Gubernur ini harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah dimaksud dan segala risiko atas hal tersebut menjadi tanggung jawab pengembang Pulau C, Pulau D dan Pulau E;
- b. segala prosedur dan persyaratan perizinan pemanfaatan ruang di Pulau C, Pulau D dan Pulau E harus mengacu ketentuan peraturan perundangan-undangan yang berlaku; dan
- c. pengembang Pulau C, Pulau D dan Pulau E harus mengembangkan sistem monitoring pembangunan dan pemanfaatan Pulau C, Pulau D dan Pulau E dan secara periodik melaporkan kepada Pemerintah Daerah.

## BAB VII

### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 10

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku;
- b. terhadap permohonan perizinan pada Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang sedang dalam proses harus mengacu pada Peraturan Gubernur ini dan diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- c. terhadap kewajiban yang sudah ditetapkan pada Pulau C, Pulau D dan Pulau E hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, akan masih tetap berlaku dan wajib diselesaikan.

BAB VIII  
KETENTUAN PENUTUP

## Pasal 11

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 25 Oktober 2016

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

BASUKI T. PURNAMA

Diundangkan di Jakarta  
pada tanggal 27 Oktober 2016

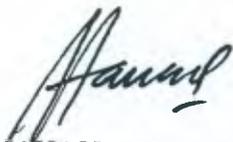
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA  
TAHUN 2016 NOMOR 73007

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



YAYAN YUHANAH  
NIP 196508241994032003