



21

*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 21 TAHUN 2012

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN NIAGA TERPADU SUDIRMAN

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan Pemanfaatan Ruang Kota Jakarta yang serasi, selaras, berkualitas, efektif, efisien dan berorientasi untuk seluruh lapisan masyarakat, diperlukan kebijakan yang dapat menjadi acuan untuk pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa kebijakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, akan diberlakukan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman yang merupakan kawasan multifungsi yang termasuk dalam Kawasan Segitiga Emas Setiabudi dan berada dalam rencana pengembangan tahap awal Koridor Mass Rapid Transit (MRT) yang akan dibangun dari Lebak Bulus sampai dengan Bundaran Hotel Indonesia;
 - c. bahwa Kawasan Niaga Terpadu Sudirman telah ditetapkan dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Pembangunan Terpadu Sudirman sebagaimana tertuang dalam Surat Perintah Gubernur Nomor 226/-1.711.5 yang dikeluarkan tanggal 12 Agustus 2004;
 - d. bahwa untuk mendukung terwujudnya Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan sambil menyempurnakan Surat Perintah Gubernur sebagaimana dimaksud dalam huruf c, ke dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman, perlu diatur lebih lanjut dengan Peraturan Gubernur;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 2. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;

3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
9. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
10. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
11. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
12. Peraturan Daerah Nomor 6 Tahun 1999 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta 2010;
13. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2006 tentang Retribusi Daerah;
14. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
15. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
16. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
17. Keputusan Gubernur Nomor 1516 Tahun 1997 tentang Rencana Rinci Tata Ruang Wilayah Kecamatan di Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Gubernur Nomor 137 Tahun 2007;
18. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KAWASAN NIAGA TERPADU SUDIRMAN.

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 atau badan usaha yang akan memanfaatkan pengembangan kawasan di Kawasan Niaga Terpadu Sudirman.
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 pengarahan 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 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. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guideline), 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 yang 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. Subblok adalah Bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk suatu 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 yang 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. Jalur pedestrian adalah Jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.
20. Intensitas Ruang adalah Besaran ruang untuk fungsi tertentu yang ditentukan berdasarkan pengaturan Koefisien Lantai Bangunan, Koefisien Dasar Bangunan dan Ketinggian Bangunan tiap kawasan bagi kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah Angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai dengan rencana tata ruang kota.
22. 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.
23. 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.
24. Transfer Development Right yang selanjutnya disingkat TDR adalah Suatu perangkat perencanaan yang memungkinkan kawasan yang ditetapkan sebagai kawasan kepadatan rendah/sedang untuk memberikan sebagian nilai koefisien yang dimilikinya kepada kawasan lain yang ditetapkan sebagai kawasan dengan intensitas tinggi untuk dapat meningkatkan nilai koefisien yang dimilikinya, hal ini bertujuan untuk menjaga kualitas lingkungan dan/atau melindungi kawasan cagar budaya.

25. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah Jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai bangunan sampai lantai tertinggi.
26. 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

- (1) Penyusunan PRK Kawasan Niaga Terpadu Sudirman dimaksudkan untuk memberikan legalitas dalam pemberlakuan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagai kawasan multifungsi yang termasuk dalam Kawasan Segitiga Emas Setiabudi dan berada dalam rencana pengembangan tahap awal Koridor Mass Rapid Transit (MRT) yang akan dibangun dari Lebak Bulus sampai dengan Bundaran Hotel Indonesia.
- (2) Tujuannya adalah untuk menciptakan Pusat Kegiatan Utama Kota Jakarta melalui konsep superblok dengan fungsi pusat perkantoran, perdagangan, hotel dan hunian vertikal beserta fasilitasnya dalam satu kesatuan perencanaan yang harus berorientasi pada rencana Mass Rapid Transit (MRT) sebagai moda transportasi utama yang melintasi kawasan sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu dengan pergerakan transit Kota Jakarta.

BAB III

PENETAPAN LOKASI

Pasal 3

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan Panduan Rancang Kota (PRK) Kawasan Niaga Terpadu Sudirman yang berlokasi di Kecamatan Kebayoran Baru, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam Lampiran Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan \pm 31,6 ha (kurang lebih tiga puluh satu koma enam hektar).

BAB IV

STRATEGI PENATAAN KAWASAN

Pasal 4

Untuk mewujudkan Panduan Rancang Kota (PRK) Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagaimana yang dimaksud dalam Pasal 3, maka strategi penataan yang dilakukan adalah :

- a. dengan meningkatkan kualitas ruang kota melalui pengoptimalan lahan-lahan yang ada dengan cara mendistribusikan dan menyempurnakan kembali nilai intensitas kawasan yang berada dalam radius 350 m (tiga ratus lima puluh meter) dan 700 m (tujuh ratus meter) dari rencana stasiun bawah tanah MRT dan terintegrasi dengan akses pedestrian antar blok dan subblok yang terhubung dengan rencana stasiun; dan
- b. penyediaan ruang terbuka hijau dan ruang terbuka publik pada lahan privat, termasuk rencana arsitektur lanskap, serta prasarana dan sarana lainnya seperti jaringan utilitas dan energi, pengolahan limbah cair dan sampah serta pemenuhan kebutuhan air bersih.

Pasal 5

- (1) Seluruh pembangunan di Kawasan Niaga Terpadu Sudirman harus mengacu pada Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3.
- (2) Apabila terjadi perubahan di dalam Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk pelaksanaannya cukup diatur melalui Addendum Panduan Rancang Kota Kawasan Niaga Terpadu Sudirman.

BAB V

PEMENUHAN KEWAJIBAN

Pasal 6

- (1) Terhadap rincian kewajiban pembangunan prasarana dan sarana penunjang di Kawasan Niaga Terpadu Sudirman akan diatur lebih lanjut dalam perjanjian kerja sama antara Pemerintah Daerah dengan pihak ketiga yang akan mengembangkan kawasan dimaksud.
- (2) Perjanjian kerja sama sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 7

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. Terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku; dan
- b. Terhadap permohonan perizinan pada Kawasan Niaga Terpadu Sudirman yang sedang dalam proses harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Surat Perintah Gubernur tanggal 12 Agustus 2004 Nomor 226/-1.711.5 tentang Penggunaan Panduan Rancang Kota Niaga Terpadu Sudirman Kotamadya Jakarta Selatan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

Pasal 9

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 6 Maret 2012

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 7 Maret 2012

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2012 NOMOR 21