



162

*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 167 TAHUN 2012

TENTANG

RUANG BAWAH TANAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang : bahwa untuk menindaklanjuti ketentuan Pasal 198 ayat (5) Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Ruang Bawah Tanah;
- Mengingat : 1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
2. Undang-Undang Nomor 36 Tahun 1999 tentang Telekomunikasi;
3. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
4. Undang-Undang Nomor 7 Tahun 2004 tentang Sumber Daya Air;
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
6. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
7. Undang-Undang Nomor 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian;
8. Undang-Undang Nomor 24 Tahun 2007 tentang Penanggulangan Bencana;
9. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
10. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
11. Undang-Undang Nomor 22 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan;

12. Undang-Undang Nomor 30 Tahun 2009 tentang Ketenagalistrikan;
13. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
14. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Permukiman;
15. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
16. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
17. Undang-Undang Nomor 2 Tahun 2012 tentang Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
18. Peraturan Pemerintah Nomor 41 Tahun 1993 tentang Angkutan Jalan;
19. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 1993 tentang Prasarana dan Lalu Lintas Jalan;
20. Peraturan Pemerintah Nomor 40 Tahun 1996 tentang Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan dan Hak Pakai;
21. Peraturan Pemerintah Nomor 24 Tahun 1997 *tentang Pendaftaran Tanah;
22. Peraturan Pemerintah Nomor 82 Tahun 2001 tentang Pengelolaan Kualitas Air dan Pengendalian Pencemaran Air;
23. Peraturan Pemerintah Nomor 16 Tahun 2004 tentang Penatagunaan Tanah;
24. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
25. Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah sebagaimana telah diubah dengan Peraturan Pemerintah Nomor 38 Tahun 2008;
26. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
27. Peraturan Pemerintah Nomor 50 Tahun 2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Kerja Sama Daerah;
28. Peraturan Pemerintah Nomor 26 Tahun 2008 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah Nasional;
29. Peraturan Pemerintah Nomor 43 Tahun 2008 tentang Air Tanah;
30. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2009 tentang Pedoman Pengelolaan Kawasan Perkotaan;

31. Peraturan Pemerintah Nomor 56 Tahun 2009 tentang Penyelenggaraan Perkeretaapian;
32. Peraturan Pemerintah Nomor 72 Tahun 2009 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Kereta Api;
33. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
34. Peraturan Pemerintah Nomor 68 Tahun 2010 tentang Bentuk dan Tata Cara Peran Serta Masyarakat Dalam Penataan Ruang;
35. Peraturan Presiden Nomor 71 Tahun 2012 tentang Penyelenggaraan Pengadaan Tanah Bagi Pembangunan Untuk Kepentingan Umum;
36. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 29/PRT/M/2006 tentang Pedoman Persyaratan Teknis Bangunan Gedung;
37. Peraturan Menteri Dalam Negeri Nomor 17 Tahun 2007 tentang Pedoman Teknis Pengelolaan Barang Milik Daerah;
38. Peraturan Daerah Nomor 8 Tahun 1999 tentang Utilitas;
39. Peraturan Daerah Nomor 12 Tahun 2003 tentang Lalu Lintas dan Angkutan Jalan, Kereta Api, Sungai dan Danau;
40. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
41. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan;
42. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
43. Peraturan Gubernur Nomor 85 Tahun 2006 tentang Pelayanan Penerbitan Perizinan Bangunan;
44. Peraturan Gubernur Nomor 113 Tahun 2011 tentang Penyelenggaraan Mass Rapid Transit;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG RUANG BAWAH TANAH.

BAB I

KETENTUAN UMUM

Pasal 1

Dalam Peraturan Gubernur ini yang dimaksud dengan :

1. Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut Pemerintah adalah Presiden Republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945.
2. Daerah adalah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.

3. Pemerintah Daerah adalah Gubernur dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara Pemerintahan Daerah.
4. Gubernur adalah Kepala Daerah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
5. Badan Usaha adalah Badan Usaha Milik Negara, Badan Usaha Milik Daerah, Badan Hukum Indonesia atau Badan Hukum Asing yang memanfaatkan ruang bawah tanah.
6. Ruang adalah wadah yang meliputi ruang darat, ruang laut dan ruang udara, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan dan memelihara kelangsungan hidupnya.
7. Ruang bawah tanah/Ruang dalam bumi adalah ruang di bawah permukaan tanah yang menjadi tempat manusia beraktivitas.
8. Rencana Tata Ruang Wilayah yang selanjutnya disingkat RTRW adalah Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang terdiri dari Rencana Tata Ruang Provinsi, Kota Administrasi dan Kabupaten Administrasi.
9. Tanah adalah lapisan permukaan bumi yang secara fisik berfungsi sebagai tempat tumbuh dan berkembangnya perakaran penopang tegak tumbuhnya tanaman dan menyuplai kebutuhan air dan udara.
10. Penggunaan tanah adalah wujud tutupan permukaan bumi baik yang merupakan bentukan alami maupun buatan manusia.
11. Pemanfaatan tanah adalah kegiatan untuk mendapatkan nilai tambah tanpa mengubah wujud fisik penggunaan tanahnya.
12. Bangunan gedung adalah wujud fisik hasil pekerjaan konstruksi yang menyatu dengan tempat kedudukannya, sebagian atau seluruhnya berada di atas dan/atau di dalam tanah dan/atau air, yang berfungsi sebagai tempat manusia melakukan kegiatannya, baik untuk hunian atau tempat tinggal, kegiatan keagamaan, kegiatan usaha, kegiatan sosial, budaya, maupun kegiatan khusus.
13. Mass Rapid Transit yang selanjutnya disingkat MRT adalah angkutan massal yang berbasis pada jalan rel yang memanfaatkan jalur-jalur khusus.
14. Penataan ruang adalah suatu sistem proses perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang dan pengendalian pemanfaatan ruang.
15. Izin pemanfaatan ruang bawah tanah adalah izin yang diberikan untuk dapat memanfaatkan ruang bawah tanah dengan batas dan luas tertentu sebagai pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah.
16. Utilitas dalam bumi adalah fasilitas atau bangunan berupa pipa yang digunakan untuk saluran air, saluran limbah basah, listrik, telekomunikasi dan sebagainya yang dilengkapi bangunan khusus pada kedalaman tertentu.

BAB II

TUJUAN

Pasal 2

Tujuan

Tujuan dari pengaturan ruang bawah tanah adalah :

- a. Menyinergikan pemanfaatan ruang bawah tanah dengan ruang di atas tanah;
- b. Memanfaatkan ruang bawah tanah untuk memenuhi kebutuhan pembangunan dan menjaga kepentingan publik dengan mempertimbangkan daya dukung dan daya tampung lingkungan;
- c. Mengurangi risiko bencana dari pemanfaatan ruang bawah tanah; dan
- d. Mengoptimalkan aset daerah.

BAB III

POLA PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

Pemanfaatan ruang bawah tanah dilaksanakan sesuai dengan Rencana Tata Ruang Wilayah, Rencana Detail Tata Ruang dan Peraturan Zonasi serta Masterplan Pengembangan Kawasan dan Panduan Rancang Kota pada lokasi kegiatan pemanfaatan ruang dimaksud.

Bagian Kedua

Kedalaman Pemanfaatan Ruang Bawah tanah

Pasal 4

- (1) Ruang bawah tanah terdiri atas :
 - a. Ruang bawah tanah dangkal; dan
 - b. Ruang bawah tanah dalam.
- (2) Ruang bawah tanah dangkal sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf a, merupakan ruang di bawah permukaan tanah sampai dengan kedalaman 10 m (sepuluh meter).
- (3) Ruang bawah tanah dalam sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf b, merupakan ruang di bawah permukaan tanah dari kedalaman di atas 10 m (sepuluh meter) sampai dengan batas kemampuan penguasaan teknologi dalam pemanfaatan ruang bawah tanah atau batasan sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

Bagian Ketiga

Kegiatan pada Ruang Bawah Tanah

Pasal 5

- (1) Kegiatan yang diperbolehkan pada ruang bawah tanah dangkal yaitu akses stasiun MRT, sistem jaringan prasarana jalan, sistem jaringan utilitas, kawasan perkantoran, fasilitas parkir, perdagangan dan jasa, pendukung kegiatan gedung di atasnya dan pondasi bangunan gedung di atasnya.
- (2) Kegiatan yang diperbolehkan pada ruang bawah tanah dalam yaitu sistem angkutan massal berbasis rel (MRT), sistem jaringan prasarana jalan, sistem jaringan utilitas dan pondasi bangunan gedung di atasnya.

Bagian Keempat

Kewenangan Pengelolaan Ruang Bawah Tanah

Pasal 6

- (1) Kewenangan pengelolaan ruang bawah tanah merupakan kewenangan untuk menguasai ruang dalam tubuh bumi.
- (2) Kewenangan pengelolaan ruang bawah tanah dangkal mengikuti kewenangan atas tanah di atasnya.
- (3) Kewenangan pengelolaan ruang bawah tanah dalam dikelola oleh Pemerintah Daerah.

BAB IV

PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG BAWAH TANAH

Pasal 7

Perizinan

- (1) Setiap badan usaha yang akan memanfaatkan ruang bawah tanah terlebih dahulu harus mendapatkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah dari Pemerintah Daerah.
- (2) Izin pemanfaatan ruang bawah tanah bertujuan untuk :
 - a. mengatur pemanfaatan ruang bawah tanah;
 - b. mengatur fungsi bangunan yang dapat dibangun;
 - c. mengatur ketinggian maksimum bangunan yang diizinkan;
 - d. mengatur jumlah lantai/lapis bangunan di bawah tanah yang diizinkan; dan
 - e. mengendalikan lingkungan, geologi/kondisi bawah tanah dan air tanah.
- (3) Izin pemanfaatan ruang bawah tanah dangkal secara umum mengikuti proses perizinan yang berlaku sebagaimana ruang di atas tanah, kecuali untuk zona tertentu yang ditetapkan secara khusus.

- (4) Izin pemanfaatan ruang bawah tanah dalam hanya dapat diberikan secara khusus oleh Gubernur berdasarkan rekomendasi dari Kepala SKPD terkait terhadap kriteria berikut :
- a. aspek fisik bangunan;
 - b. kondisi bawah tanah/geologi dan air tanah;
 - c. keadaan lingkungan sekitarnya;
 - d. kesesuaian tata ruang;
 - e. gambaran umum status tanah di atasnya; dan
 - f. penguasaan tanah.
- (5) Pemegang izin pemanfaatan ruang bawah tanah diwajibkan :
- a. menghormati pemegang hak milik, hak pengelolaan dan hak guna atas tanah dan bangunan di atasnya dan menjaga serta melindungi kepentingan umum;
 - b. menggunakan ruang bawah tanah sesuai rencana; dan
 - c. melaksanakan kewajiban lainnya sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB V

PENGELOLAAN DAN PENGUSAHAAN RUANG BAWAH TANAH

Bagian Kesatu

Pengelolaan

Pasal 8

- (1) Pengelolaan ruang bawah tanah dilaksanakan untuk menjamin keterpaduan keseluruhan proses perencanaan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang bawah tanah dalam rangka keseimbangan lingkungan bawah tanah dan konservasi air tanah.
- (2) Pengelolaan ruang bawah tanah harus memperhatikan kepentingan lintas sektor, lintas wilayah dan lintas pelaku.
- (3) Pelaku sebagaimana dimaksud pada ayat (2) adalah :
 - a. Pemegang izin pemanfaatan ruang bawah tanah; dan/atau
 - b. Pemegang hak milik dan kewenangan pengelolaan atas tanah.
- (4) Pihak yang berwenang dalam penyelenggaraan pengelolaan pemanfaatan ruang bawah tanah adalah Pemerintah Daerah melalui SKPD yang diberi kewenangan untuk melaksanakan hal tersebut.

Bagian Kedua

Pengusahaan Ruang Bawah Tanah

Pasal 9

- (1) Pengusahaan ruang bawah tanah diselenggarakan dengan memperhatikan kepentingan, keselamatan dan keamanan publik serta kelestarian lingkungan hidup.
- (2) Pengusahaan ruang bawah tanah dapat dilakukan oleh Pemerintah Daerah, Badan Usaha Milik Daerah, badan usaha milik privat atau kerja sama antar pihak-pihak tersebut berdasarkan izin pemanfaatan ruang bawah tanah dari Pemerintah Daerah.

- (3) Pengusahaan ruang bawah tanah milik Pemerintah Daerah oleh privat dapat dilakukan dengan kesepakatan antara kedua belah pihak yang selanjutnya dituangkan dalam Nota Kesepakatan (Memorandum of Understanding/MoU) dan Perjanjian Kerja Sama.
- (4) Ruang lingkup Perjanjian Kerja Sama mengacu kepada karakteristik pengembangan yang disepakati sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VI

PEMBINAAN DAN PENGAWASAN

Bagian Kesatu

Pembinaan

Pasal 10

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pembinaan atas pemanfaatan ruang bawah tanah.
- (2) Bentuk pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain :
 - a. koordinasi;
 - b. sosialisasi;
 - c. penyuluhan dan bimbingan teknis;
 - d. supervisi dan konsultasi;
 - e. penelitian dan pengembangan;
 - f. pengembangan sistem informasi dan komunikasi; dan
 - g. penyebarluasan informasi.

Pasal 11

- (1) Pembinaan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 10 dilaksanakan secara terencana, terpadu dan berkelanjutan.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), menjadi tugas dan tanggung jawab Kepala SKPD terkait sesuai dengan tugas dan fungsinya.

Bagian Kedua

Pengawasan

Pasal 12

- (1) Pemerintah Daerah melakukan pengawasan pemanfaatan ruang bawah tanah.
- (2) Bentuk pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), antara lain :
 - a. pemantauan;
 - b. pengendalian;
 - c. evaluasi; dan
 - d. pelaporan.

Pasal 13

- (1) Pengawasan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 12, berupa :
 - a. pengawasan teknis; dan/atau
 - b. pengawasan khusus.

- (2) Pengawasan pemanfaatan ruang bawah tanah sebagaimana dimaksud pada ayat (1) menjadi tanggung jawab Kepala SKPD sesuai dengan tugas dan fungsinya.

BAB VII

SANKSI ADMINISTRASI

Pasal 14

- (1) Setiap orang atau badan usaha yang melakukan pelanggaran atas kegiatan di ruang bawah tanah tanpa izin dari Gubernur dan/atau menyimpang dari izin yang diberikan dikenakan sanksi administrasi.
- (2) Sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (1) berupa :
- peringatan tertulis;
 - penghentian sementara kegiatan;
 - penutupan lokasi;
 - pencabutan izin; dan
 - denda administrasi.
- (3) Pemberian sanksi administrasi sebagaimana dimaksud pada ayat (2), dilaksanakan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 15

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 1 Oktober 2012

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 8 Oktober 2012

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2012 NOMOR 162