



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 185 TAHUN 2012

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA PONDOK INDAH

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa untuk mewujudkan lingkungan kota yang berkualitas serta berorientasi pada manusia dan/atau kepentingan umum dengan penekanan pada aspek kualitas fungsional, kualitas visual serta kualitas lingkungan, diperlukan perangkat pedoman yang dapat menjadi acuan dalam pembangunan, pemanfaatan dan pengendalian pemanfaatan ruang;
 - b. bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, pemanfaatan ruang pada sistem pusat perdagangan, perkantoran dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan dilaksanakan berdasarkan Panduan Rancang Kota;
 - c. bahwa Kawasan Pondok Indah merupakan salah satu kawasan penting berlokasi strategis di Jakarta Selatan yang dilalui oleh Sarana Angkutan Umum Massal (SAUM) Transjakarta Koridor IX dan terkoneksi dengan rencana Titik Terminus Kawasan Transit Terpadu Stasiun Mass Rapid Transit (MRT) Lebak Bulus;
 - d. bahwa Kawasan Pondok Indah memiliki potensi tidak hanya sebagai pusat pelayanan kegiatan skala lingkungan namun juga sebagai salah satu pusat bisnis dan komersial di Jakarta Selatan yang melayani kegiatan bisnis baik domestik maupun internasional dengan peningkatan konektivitas dan integrasi dengan titik-titik aktivitas lainnya pada kawasan sekitar yang didorong oleh lajunya pertumbuhan dan potensi pembangunan yang ada;
 - e. bahwa untuk mengendalikan perkembangan Kawasan Pondok Indah dan dalam upaya memperkuat Kawasan Pondok Indah sebagai salah satu pusat bisnis dan komersial di Jakarta Selatan serta untuk memberikan arahan bagi pelaku pembangunan, sehingga Kawasan Pondok Indah dapat tertata dan terwujud sesuai dengan yang diharapkan, diperlukan adanya panduan yang bersifat mengendalikan pembangunan di kawasan perencanaan agar proses perencanaan berjalan dengan baik, tertata dan terarah;

- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Pondok Indah;

- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;
 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. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang; Bekasi, Puncak, Cianjur;
 8. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 9. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 10. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 11. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
 12. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
 13. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 14. 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;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA PONDOK INDAH.

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 Pondok Indah.
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 yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan/atau fungsional.
10. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait 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 perpepetakan 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 bagian kota sesuai dengan kedudukan dan fungsinya dalam pembangunan kota.
21. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpepetakan/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 perpepetakan/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 ketentuan nilai KLB menurut pemanfaatan ruang yang sejenis.
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

Penyusunan Panduan Rancang Kota (PRK) Pondok Indah dimaksudkan untuk memberikan legalitas dalam pemberlakuan Kawasan Pondok Indah sebagai kawasan pembangunan terpadu (superblock) yang mempertimbangkan keragaman fungsi (diversity), kemudahan pergerakan (ease of movement) dan integrasi berbagai sistem transport (integrated circulation) di dalam satu kesatuan perencanaan sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah dan menyatu.

Pasal 3

Panduan Rancang Kota (PRK) Pondok Indah bertujuan untuk menunjang Jakarta sebagai kota jasa dan pemeratakan pusat kegiatan pemerintahan, kegiatan sosial, ekonomi, budaya serta kegiatan pelayanan.

BAB III

PENETAPAN LOKASI

Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan Panduan Rancang Kota (PRK) Pondok Indah yang berlokasi di Kelurahan Pondok Pinang dan Gandaria Selatan, Kecamatan Kebayoran Lama dan Kecamatan Cilandak, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Panduan Rancang Kota Pondok Indah sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan \pm 75 ha (kurang lebih tujuh puluh lima hektar).

BAB IV

STRATEGI PENATAAN KAWASAN

Pasal 5

Panduan Rancang Kota Pondok Indah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, merupakan panduan yang mencitrakan Kawasan Pondok Indah sebagai suatu kawasan pusat bisnis yang memiliki kinerja untuk melayani kegiatan bisnis domestik maupun internasional dengan prinsip :

- a. mengembangkan Kawasan Pondok Indah sebagai bagian terpadu dari kota Jakarta;
- b. mengembangkan pemanfaatan lahan yang jelas berdasarkan jaringan infrastruktur dan kondisi lingkungan yang tertata dengan baik;

- c. menciptakan keterpaduan antara bentuk dan ruang pada seluruh kawasan;
- d. menciptakan arsitektur kota yang mampu mengikuti perkembangan zaman serta tanggap terhadap kondisi lingkungan setempat;
- e. mengutamakan tata hijau yang sesuai dengan iklim daerah tropis serta ruang terbuka yang berperan positif bagi pembangunan kawasan secara terpadu;
- f. menyediakan lingkungan berkualitas tinggi sebagai perangkat kendali bagi kawasan;
- g. mengintegrasikan dengan Sarana Angkutan Umum Massal (SAUM) dan pedestrian;
- h. mengintegrasikan sistem koneksi bawah tanah; dan
- i. menciptakan kawasan yang mendukung sirkulasi pejalan kaki sebagai sarana pencapaian fungsi hunian, perkantoran dan perbelanjaan.

BAB V

KEWAJIBAN

Pasal 6

- (1) Untuk merealisasikan strategi penataan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 pihak-pihak yang mengembangkan Kawasan Pondok Indah mempunyai kewajiban sebagai berikut :
 - a. mengakomodir pengembangan infrastruktur Park and Ride yang terintegrasi dengan pengembangan kawasan komersial yang bentuknya dapat berupa pembangunan baru/pengembangan Halte Transjakarta, pembangunan/penyediaan, Jalur Sepeda, Jalur Pedestrian dan fasilitas parkir yang memadai;
 - b. mengembangkan underpass pada persimpangan Jalan Metro Pondok Indah, Jalan Sultan Iskandar Muda, Jalan Kartika Utama dan Jalan Marga Guna arah Utara-Selatan;
 - c. membangun jalan baru (short cut) di lokasi Jalan Kartika Utama Belakang Wisma Pondok Indah;
 - d. membangun jembatan penghubung/penyeberangan (sky way) guna menghubungkan bangunan-bangunan di simpang Metro Pondok Indah;
 - e. mengembangkan Ruang Terbuka Hijau dan ruang terbuka non hijau yang dapat diakses oleh publik; dan
 - f. mengembangkan sistem pengolahan air limbah yang ramah lingkungan dan nantinya dapat terkoneksi dengan sistem jaringan perpipaan air limbah.
- (2) Dalam pengembangan Kawasan Pondok Indah, kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), harus didahulukan pelaksanaannya sebelum pengembangan kawasan.
- (3) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan kewajiban-kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan pihak ketiga yang akan mengembangkan kawasan dimaksud.

- (4) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3), 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 berlaku, maka :

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

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 8

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 5 Oktober 2012

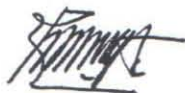
GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FAUZI BOWO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 9 Oktober 2012

SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,



FADJAR PANJAITAN
NIP 195508261976011001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2012 NOMOR 178