



135

*Gubernur Provinsi Daerah Khusus  
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS  
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 182 TAHUN 2012

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA PENGEMBANGAN KORIDOR  
MRT JAKARTA TAHAP I (SATU)

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 pembangunan prasarana dan sarana Mass Rapid Transit (MRT) merupakan salah satu program prioritas di bidang transportasi dan akan menjadi tulang punggung sistem transportasi kota Jakarta dalam upaya meningkatkan kualitas pelayanan transportasi sekaligus untuk membenahi permasalahan utama transportasi Kota Jakarta, berupa kemacetan lalu lintas yang disebabkan oleh tingginya pemakaian mobil pribadi;
  - c. bahwa pengembangan Koridor MRT akan membangkitkan pergerakan pejalan kaki serta aktivitas di sekitarnya, menaikkan kebutuhan akan pengembangan lahan serta peningkatan daya dukung lahan dan intensitas pembangunan di sekitar stasiun MRT, sehingga membutuhkan kesiapan perangkat untuk mengatur pengembangan dan penataannya agar optimal dalam mendukung fungsi kawasan yang berorientasi transit atau Transit Oriented Development (TOD);
  - d. bahwa salah satu strategi penataan ruang dalam Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2030 berupa pengembangan pusat-pusat kegiatan pada simpul angkutan umum massal melalui konsep Transit Oriented Development (TOD) sehingga perlu dijabarkan dalam kebijakan operasional dan rinci;

- e. bahwa kebijakan sebagaimana dimaksud dalam huruf c, akan diberlakukan pada Pengembangan Koridor Mass Rapid Transit (MRT) Jakarta Tahap I (satu) yang terdiri dari rencana pembangunan 13 (tiga belas) stasiun mulai dari Stasiun Lebak Bulus sampai dengan Stasiun Bundaran Hotel Indonesia;
- f. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf e, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I (Satu);

- Mengingat :
- 1. Undang-Undang Nomor 38 Tahun 2004 tentang jalan;
  - 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 23 Tahun 2007 tentang Perkeretaapian;
  - 4. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
  - 5. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
  - 6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2009 tentang Penerbangan;
  - 7. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
  - 8. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
  - 9. Peraturan Pemerintah Nomor 27 Tahun 1999 tentang Analisis Mengenai Dampak Lingkungan Hidup;
  - 10. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
  - 11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
  - 12. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
  - 13. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah khusus Ibukota Jakarta;
  - 14. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
  - 15. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
  - 16. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
  - 17. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah;

18. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
19. 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;
20. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA PENGEMBANGAN KORIDOR MRT JAKARTA TAHAP I (SATU).

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 Pengembangan Koridor MRT 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 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. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan yang sesuai dengan rencana kota untuk peruntukan tertentu.
13. 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 didalamnya terdapat satu atau lebih peruntukan utama dengan luas minimum 2 ha (dua hektar).
14. Blok adalah bidang tanah yang dibatasi sekurang-kurangnya oleh rencana jalan lingkungan atau sejenisnya sesuai dengan rencana kota.
15. Subblok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpepetakan yang telah ditetapkan batas-batasnya sesuai dengan rencana kota untuk suatu peruntukan tertentu.
16. 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.
17. 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.
18. Jalur pedestrian adalah jalur khusus yang disediakan untuk pejalan kaki.
19. 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.
20. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan jumlah luas lantai dasar bangunan terhadap luas tanah perpepetakan/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 teknis 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. 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.
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.
26. Mass Rapid Transit adalah layanan transportasi umum (kereta) dalam jangkauan lokal dan beroperasi pada jalur khusus tetap atau jalur umum potensial yang terpisah yang digunakan secara eksklusif sesuai jadwal yang ditetapkan dengan rute/lini yang didesain dengan perhentian-perhentian tertentu, serta dirancang untuk memindahkan sejumlah besar orang dalam waktu yang bersamaan.
27. Transit Oriented Development (TOD) adalah kawasan terpadu dari berbagai kegiatan fungsional kota dengan fungsi penghubung lokal dan antar lokal.
28. Kawasan TOD adalah kawasan campuran permukiman dan komersil dengan aksesibilitas tinggi terhadap angkutan umum massal, dimana stasiun angkutan umum massal dan terminal sebagai pusat kawasan dengan bangunan berkepadatan tinggi.
29. Pedestrian plaza adalah ruang sirkulasi pejalan kaki yang dirancang sekaligus sebagai plaza/ruang terbuka publik aktif linier dengan lebar ruang cukup signifikan, yang mampu mewadahi berbagai aktivitas pengguna kawasan di sekitar area titik transit.

## BAB II

### MAKSUD DAN TUJUAN

#### Pasal 2

- (1) Panduan Rancang Kota (PRK) Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I (satu) dimaksudkan untuk memberikan legalitas dalam pengendalian pembangunan kawasan berorientasi transit sepanjang Koridor MRT yang di dalamnya mencakup rencana pembangunan 13 (tiga belas) titik stasiun, dimulai dari Stasiun Lebak Bulus sampai dengan Stasiun Bundaran Hotel Indonesia.

- (2) Objek kawasan dalam pengembangan Koridor MRT sebagaimana tercantum pada ayat (1) yaitu kawasan di sepanjang koridor MRT yang berada dalam radius 350 m (tiga ratus lima puluh meter) dari rencana 13 (tiga belas) titik stasiun MRT melalui pengembangan dan pemanfaatan ruang di permukaan tanah, ruang layang dan bawah tanah.

### Pasal 3

Tujuan penyusunan PRK Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I, sebagai panduan dasar yang dapat menaungi keseluruhan penyusunan arahan pengendalian pembangunan kawasan transit terpadu sepanjang koridor MRT Jakarta tahap I yang berlandaskan pada optimalisasi pergerakan dalam kaidah-kaidah pembangunan yang berkelanjutan.

## BAB III

### KEBIJAKAN PENATAAN KAWASAN

#### Pasal 4

- (1) Kebijakan penataan kawasan koridor MRT Jakarta Tahap I (satu) mulai dari Stasiun Lebak Bulus dengan Bundaran HI mengacu pada Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW) 2030.
- (2) Kebijakan penataan kawasan koridor MRT Jakarta Tahap I (satu) mulai dari Stasiun Lebak Bulus sampai dengan Bundaran HI sebagaimana dimaksud pada ayat (1), sebagai berikut :
- a. pendekatan perencanaan berskala regional dan/atau kota yang mengutamakan kekompakan dengan penataan kegiatan transit;
  - b. perencanaan yang menempatkan sarana lingkungan dengan peruntukan beragam dan campuran;
  - c. pengembangan yang mampu memicu/mendorong pembangunan area sekitar pusat transit baik berupa pembangunan penyisipan, revitalisasi maupun bentuk penataan/perencanaan;
  - d. pembentukan lingkungan yang lebih memprioritaskan kebutuhan pejalan kaki; dan
  - e. pendekatan desain dengan mengutamakan kenyamanan kehidupan pada ruang publik dan pusat lingkungan serta mempertahankan ruang terbuka hijau.

## BAB IV

### PENETAPAN LOKASI

#### Pasal 5

- (1) Lokasi Panduan Rancang Kota (PRK) Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I (satu) ditetapkan melalui wilayah Kecamatan Cilandak, Kecamatan Kebayoran Lama, Kecamatan Kebayoran Baru dan Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan serta Kecamatan Tanah Abang dan Kecamatan Menteng, Kota Administrasi Jakarta Pusat sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

- (2) Panduan Rancang Kota (PRK) Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I sebagaimana dimaksud pada ayat (1), mencakup rencana 13 (tiga belas) titik stasiun yang akan dibangun mulai dari Stasiun Lebak Bulus, Fatmawati, Cipete, Haji Nawi, Blok A, Blok M, Sisingamangaraja, Senayan, Istora, Bendungan Hilir, Setiabudi, Dukuh Atas sampai dengan Stasiun Bundaran Hotel Indonesia.

## BAB V

### STRATEGI PENATAAN KAWASAN

#### Pasal 6

- (1) Untuk mewujudkan Panduan Rancang Kota (PRK) Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, maka strategi penataan yang dilakukan sebagai berikut :
- a. menggunakan konsep Transit Oriented Development (TOD) melalui optimalisasi pemanfaatan ruang untuk mendukung kinerja kawasan dengan cara :
    1. keragaman fungsi pemanfaatan lahan;
    2. redistribusi dan peningkatan nilai intensitas;
    3. pengaturan tata massa bangunan;
    4. efisiensi pola pergerakan pejalan kaki;
    5. integrasi sistem tautan dengan fasilitas transit dan pembatasan parkir melalui penerapan parkir maksimal khusus pada wilayah radius pengembangan 350 m (tiga ratus lima puluh meter) dari rencana titik stasiun MRT; dan
    6. menciptakan perancangan kawasan stasiun MRT yang atraktif, menarik dan bernilai jual.
  - b. memberikan arahan pengembangan kawasan yang dibedakan berdasarkan klasifikasi tipologi pengembangan stasiun dan kawasannya menjadi 3 (tiga) kategori pengembangan yaitu :
    1. kategori pertama : Regional Urban Core (R) untuk stasiun Lebak Bulus, Blok M dan Dukuh Atas;
    2. kategori kedua : Urban Center (U1) untuk Stasiun Fatmawati, Cipete, Senayan, Istora, Bendungan Hilir, Setiabudi dan Bundaran HI; dan
    3. kategori ketiga : Urban Neighborhood (U2) untuk Stasiun Haji Nawi, Blok A dan Sisingamangaraja.
  - c. memberikan arahan penataan dan standar penyediaan elemen fisik ruang kota yang dapat mendukung keamanan, keselamatan, serta kenyamanan pejalan kaki pada ruang publik dan ruang privat yang didedikasikan untuk kepentingan publik; dan
  - d. memberikan insentif bagi pemilik lahan/kavling yang memberikan kontribusi dalam penyediaan sarana dan prasarana bagi kepentingan MRT antara lain ruang terbuka hijau, ruang terbuka publik, lahan untuk penempatan cooling tower, lahan untuk penempatan ventilation shaft, ruang untuk muara stasiun, ruang sirkulasi pejalan kaki dan lain-lain.

- (2) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) huruf d dapat berupa :
- a. pemadatan dan peningkatan intensitas lahan;
  - b. penggabungan lahan dalam skema konsolidasi lahan di area yang telah ditentukan;
  - c. pembangunan hunian berkepadatan rendah menjadi hunian berkepadatan tinggi; dan
  - d. penyediaan fungsi hunian pada karya bangunan umum.
- (3) Pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (2) hanya dapat dilaksanakan setelah sistem MRT koridor Lebak Bulus-Bundaran HI telah beroperasi.

#### Pasal 7

- (1) Seluruh pembangunan pada pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I harus mengacu pada Panduan Rancang Kota sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5.
- (2) Apabila terjadi perubahan di dalam Panduan Rancang Kota Pengembangan Koridor MRT Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), untuk pelaksanaannya diatur melalui Addendum Panduan Rancang Kota Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I.

### BAB VI

#### PEMENUHAN KEWAJIBAN

#### Pasal 8

- (1) Rincian kewajiban pembangunan prasarana dan sarana penunjang di Pengembangan Koridor MRT Jakarta diatur lebih lanjut dalam perjanjian kerja sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan pihak ketiga yang akan mengembangkan kawasan.
- (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 VII

#### KETENTUAN PERALIHAN

#### Pasal 9

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. Terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Pengembangan Koridor MRT Jakarta Tahap I sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku; dan
- b. Terhadap permohonan perizinan pada Pengembangan Koridor MRT Jakarta yang sedang dalam proses harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 10

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

GOVERNUR 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 175