



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 30 TAHUN 2013

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA MEGA KUNINGAN

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 Kawasan Mega Kuningan merupakan Kawasan Pembangunan Terpadu yang berkembang pesat dan memiliki peranan penting karena terletak di antara koridor-koridor utama angkutan umum massal, seperti Transjakarta dan rencana monorail serta terletak di antara empat arteri primer, yaitu Jalan Jenderal Sudirman, Jalan HR. Rasuna Said, Jalan Dr. Satrio dan Jalan Gatot Subroto;
 - c. 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 (PRK);
 - d. bahwa untuk mengendalikan pemanfaatan ruang sebagaimana dimaksud dalam huruf c, perlu memberikan arahan bagi pelaku pembangunan dalam melaksanakan pembangunan fisik pada skala besar yang bertujuan untuk memperbesar manfaat dan meminimalkan dampak yang tidak diinginkan terhadap lingkungan dari kegiatan yang akan dikembangkan;
 - e. bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 184 Tahun 2009 telah ditetapkan Panduan Rancang Kota Mega Kuningan dengan lokasi perencanaan berdekatan, bersebelahan dan memiliki Daerah Overlap dengan PRK Koridor Satrio, PRK Koridor Rasuna Said dan PRK Karet Semanggi sehingga harus saling berintegrasi dan berkesinambungan antara Panduan Rancang Kota tersebut;

- f. bahwa untuk mendukung tercapainya Kawasan Mega Kuningan sebagaimana dimaksud dalam huruf b dan dalam upaya memenuhi tingginya kebutuhan ruang pada daerah perencanaan yang menyebabkan terjadinya pengembangan kawasan ke arah timur dan barat, perlu diatur kembali intensitasnya agar lebih serasi dan dapat dipadukan secara konsep arsitektural dan planologis dengan kawasan Panduan Rancang Kota di sekitarnya, sehingga perlu dilakukan revisi Panduan Rancang Kota Mega Kuningan;
- g. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf f, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Mega Kuningan;

- 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 Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
 - 8. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
 - 9. Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 06/PRT/M/2007 tentang Pedoman Umum Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan;
 - 10. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
 - 11. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
 - 12. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
 - 13. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
 - 14. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

15. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
16. 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 MEGA KUNINGAN.

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 di Kawasan Mega Kuningan.
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. 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 didalamnya 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 icon 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 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 dasar 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.
27. Kontribusi adalah keterlibatan dan tindakan yang dilakukan oleh Pengembang terhadap kawasan yang memberikan dampak positif terhadap kawasan dan lingkungan di sekitarnya.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyusunan PRK Mega Kuningan dimaksudkan untuk melakukan revisi terhadap PRK Mega Kuningan dan memberikan legalitas dalam pemberlakuan Kawasan Mega Kuningan sebagai kawasan multifungsi yang didukung oleh berbagai fasilitas transportasi primer publik, seperti Transjakarta dan terletak di antara empat arteri primer.

Pasal 3

PRK Mega Kuningan bertujuan membangun citra kawasan sebagai areal pusat kegiatan bisnis dari perwakilan dan perusahaan negara-negara asing, serta menciptakan keterpaduan di antara berbagai peruntukan dan menjadikannya sebuah pusat kota di dalam kota dengan menara tengaran (landscape towers) yang mendominasi pembangunan di pusat kawasan.

BAB III

PENETAPAN LOKASI

Pasal 4

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Mega Kuningan yang berlokasi di Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

(2) Luas daerah perencanaan PRK Mega Kuningan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) pada tahun 2009 seluas $\pm 670.098 \text{ m}^2$ (kurang lebih enam ratus tujuh puluh ribu sembilan puluh delapan meter persegi) yang terdiri dari luas blok, luas RTH dan luas prasarana umum dan pada tahun 2013, diperluas menjadi $\pm 1.069.277 \text{ m}^2$ (kurang lebih satu juta enam puluh sembilan ribu dua ratus tujuh puluh tujuh meter persegi) dengan batas-batas sebagai berikut :

- a. sebelah utara : Jalan Prof. Dr. Satrio;
- b. sebelah timur : Jalan Denpasar Raya;
- c. sebelah selatan : Jalan Jenderal Gatot Subroto; dan
- d. sebelah barat : Jalan Guru Mughni.

BAB IV

STRATEGI PENATAAN KAWASAN

Pasal 5

PRK Mega Kuningan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, merupakan panduan untuk meningkatkan kualitas ruang kota melalui pengoptimalan lahan-lahan yang ada dengan mewajibkan Pihak Ketiga untuk :

- a. memberikan kontribusi penyediaan ruang terbuka publik maupun RTH yang lebih luas dan terintegrasi dengan jalur pejalan kaki, baik yang berada pada permukaan tanah maupun di bawah permukaan tanah (underpass) dan/atau melayang di atas permukaan tanah (overpass);
- b. menyediakan akses jalan underpass sebagai pemecah arus kendaraan; dan
- c. melakukan pelebaran jalan untuk meningkatkan kapasitas jalan.

Pasal 6

Untuk mewujudkan Kawasan Mega Kuningan sebagai kawasan multifungsi sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, dilakukan perluasan kawasan pada sisi timur dan barat dan kemudian dilakukan penataan dan perencanaan kembali terhadap peruntukan, intensitas, skyline (pola ketinggian bangunan), tata hijau, jalur pedestrian, jalur sepeda dan pola rencana jalan guna mensinkronkan dengan rencana yang ada.

BAB V

KEWAJIBAN

Pasal 7

(1) Untuk merealisasikan strategi penataan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6 berupa pembangunan infrastruktur jalan dan utilitas kota, merupakan kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Kawasan Mega Kuningan.

- (2) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana yang memadai terhadap perubahan peruntukan dan/atau peningkatan intensitas lahan pada Kawasan Mega Kuningan, diperlukan kontribusi berupa penyediaan infrastruktur dan ruang publik kota yang pembebasan lahan dan pelaksanaannya menjadi kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Kawasan Mega Kuningan.
- (3) Terhadap kewajiban-kewajiban yang sudah ditetapkan pada Kawasan Mega Kuningan sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku dan wajib diselesaikan.
- (4) Terhadap kewajiban kontribusi tambahan yang dikenakan sesuai PRK Kawasan Terpadu Mega Kuningan akan dicantumkan dalam setiap perpanjangan/penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.
- (5) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2) serta kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam bentuk perjanjian yang dibuat antara Pemerintah Provinsi DKI Jakarta dengan Pihak Ketiga yang akan mengembangkan kawasan dimaksud dengan mengacu pada perpanjangan/penyempurnaan Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah.
- (6) Perjanjian sebagaimana dimaksud pada ayat (5), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atas beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

BAB VI

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 8

Pada saat Peraturan Gubernur ini berlaku, maka :

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

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

PRK ini berlaku untuk jangka waktu 5 (lima) tahun sejak tanggal ditetapkan dan dapat dilakukan evaluasi apabila terdapat perubahan dan/atau penyempurnaan yang berkaitan dengan perencanaan kota atau adanya ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pasal 10

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, Peraturan Gubernur Nomor 184 Tahun 2009 tentang Panduan Rancang Kota Mega Kuningan, dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

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 22 April 2013

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 24 April 2013

Plt. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

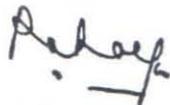
Ttd.

WIRIYATMOKO
NIP195803121986101001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2013 NOMOR 63004

Salinan sesuai dengan aslinya

KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,



SRI RAHAYU
NIP 195712281985032003