



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 72 TAHUN 2013

TENTANG

BANGUNAN RUMAH TINGGAL TIGA LANTAI

DENGAN RAHMAT TUHAN YANG MAHA ESA

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

- Menimbang :
- a. bahwa dengan semakin terbatasnya lahan perumahan di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dan semakin meningkatnya kebutuhan luasan ruang untuk rumah tinggal, perlu dilakukan penataan ulang terhadap ketentuan batasan lantai bangunan untuk rumah tinggal;
 - b. bahwa untuk meningkatkan kualitas kehidupan kota yang produktif dan inovatif dalam rangka memenuhi kebutuhan jumlah penduduk sebagaimana telah ditetapkan dalam Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, ditetapkan kebijakan pengembangan kawasan permukiman melalui pemanfaatan ruang secara vertikal dan kompak, dengan tetap memperhatikan daya dukung dan daya tampung lingkungan serta karakteristik kawasan;
 - c. bahwa guna mendukung ketersediaan ruang untuk fungsi penghijauan dan resapan air, maka diperlukan pengaturan kembali pengembangan bangunan rendah horizontal khususnya rumah tinggal untuk diarahkan menjadi hunian tiga lantai melalui pengaturan kembali pola intensitas dan tata bangunannya;
 - d. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, huruf b dan huruf c, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai;
- Mengingat :
1. Undang-Undang Nomor 5 Tahun 1960 tentang Peraturan Dasar Pokok-pokok Agraria;
 2. Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
 3. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2004 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2008;

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 11 Tahun 2010 tentang Cagar Budaya;
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. Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun;
10. Peraturan Pemerintah Nomor 36 Tahun 2005 tentang Peraturan Pelaksanaan Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;
11. Peraturan Pemerintah Nomor 15 Tahun 2010 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang;
12. Peraturan Daerah Nomor 4 Tahun 1975 tentang Ketentuan Bangunan Bertingkat di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
13. Peraturan Daerah Nomor 10 Tahun 2008 tentang Organisasi Perangkat Daerah;
14. Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung;
15. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
16. Peraturan Daerah Nomor 3 Tahun 2012 tentang Retribusi Daerah;
17. Peraturan Gubernur Nomor 20 Tahun 2013 tentang Sumur Resapan;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG BANGUNAN RUMAH TINGGAL TIGA LANTAI.

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. Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah yang selanjutnya disebut SKPD/UKPD terkait adalah Satuan Kerja Perangkat Daerah/Unit Kerja Perangkat Daerah pada Pemerintah Daerah yang tugas dan fungsinya menangani penyelenggaraan dan pembangunan rumah tinggal.
5. Dinas Tata Ruang yang selanjutnya disingkat DTR adalah Dinas Tata Ruang Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
6. Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan yang selanjutnya disebut Dinas P2B adalah Dinas Pengawasan dan Penertiban Bangunan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
7. Rencana Tata Ruang Wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta 2030 yang selanjutnya disebut RTRW adalah rencana tata ruang wilayah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta yang terdiri dari rencana tata ruang Provinsi, rencana tata ruang Kota Administrasi dan Kabupaten Administrasi.
8. Kawasan Cagar Budaya adalah kawasan atau kelompok bangunan yang memiliki nilai sejarah, budaya dan nilai lainnya yang dianggap penting untuk dilindungi dan dilestarikan untuk kepentingan pendidikan, penelitian, dokumentasi dan pariwisata.
9. Kawasan Pembangunan Baru adalah pola pengembangan kawasan pada areal tanah yang masih kosong dan/atau belum pernah dilakukan pembangunan fisik yang berdasarkan RTRW ditetapkan melalui pembangunan perumahan yang diselenggarakan oleh Real Estate atau badan usaha lainnya dan Pemerintah.
10. Kawasan Permukiman adalah bagian dari lingkungan hidup di luar kawasan lindung berupa kawasan perkotaan yang berfungsi sebagai lingkungan tempat tinggal atau lingkungan hunian dan tempat kegiatan yang mendukung perikehidupan dan penghidupan.
11. Rumah Taman adalah bangunan gedung untuk fungsi hunian berupa 1 (satu) unit hunian tunggal yang dapat dibangun baik dengan cara rapat maupun renggang dan batasan Koefisien Dasar Bangunan maksimal 20% (dua puluh persen).
12. Rumah adalah bangunan gedung untuk fungsi hunian berupa 1 (satu) unit hunian tunggal yang dapat dibangun baik dengan cara rapat maupun renggang.
13. Bangunan Rumah Tiga Lantai adalah peruntukan tanah rinci yang dapat dimanfaatkan untuk hunian tiga lantai tipe tunggal dan tipe deret yang lokasinya ditetapkan sesuai RTRW.
14. Rumah Tunggal adalah unit bangunan rumah tinggal keluarga tunggal yang memiliki jarak bebas samping dan belakang, tipe tunggal dan gandeng sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan pada daerah pinggiran kota atau di luar Jalan Lingkar Luar Jakarta sesuai RTRW.

15. Rumah Deret adalah unit bangunan rumah tinggal keluarga tunggal yang jarak bebas sampingnya diperkenankan nol atau berhimpit sampai lantai dua tipe deret sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan pada kawasan pusat kota dan pusat kegiatan atau di dalam kawasan Jalan Lingkar Luar Jakarta yang ditetapkan dalam RTRW.
16. Rumah Tinggal Keluarga Tunggal yang selanjutnya disebut rumah tinggal adalah bangunan rumah tinggal yang digunakan untuk tempat hunian oleh satu keluarga dalam satu perpetakan atau persil.
17. Persil adalah bidang tanah yang batasnya mengikuti batas kepemilikan masing-masing dalam suatu blok untuk penggunaan tertentu sesuai peruntukan tanah.
18. Koefisien Dasar Bangunan yang selanjutnya disingkat KDB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai dasar bangunan gedung dan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
19. Koefisien Lantai Bangunan yang selanjutnya disingkat KLB adalah angka persentase perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.
20. Sumur Resapan adalah sistem resapan buatan yang dapat menampung dan meresapkan air ke dalam tanah yang bersumber dari air hujan maupun bekas air wudhu, air condenser maupun air limbah lainnya yang telah dilakukan pengolahan sesuai dengan baku mutu air yang dipersyaratkan oleh peraturan perundang-undangan yang dapat berbentuk sumur, kolam, saluran atau bidang resapan.
21. Izin Mendirikan Bangunan yang selanjutnya disingkat IMB adalah perizinan yang diberikan oleh Pemerintah Daerah kepada pemilik bangunan gedung untuk membangun baru, mengubah, memperluas dan/atau mengurangi bangunan gedung sesuai dengan persyaratan administratif dan teknis yang berlaku.
22. Tanaman Peneduh adalah jenis tanaman berbentuk pohon dengan percabangan yang tingginya lebih dari 2 m (dua meter) dan dapat memberikan keteduhan dan penahan silau cahaya matahari bagi pejalan kaki.

BAB II

TUJUAN

Pasal 2

Peraturan Gubernur ini bertujuan untuk :

- a. menjamin kebutuhan masyarakat akan ruang hunian yang lebih optimal dan beragam untuk keluarga tunggal;
- b. sebagai acuan dalam perizinan dan pengendalian ruang kota sesuai dengan RTRW; dan
- c. mewujudkan tertib administrasi dalam penataan ruang.

BAB III
PERENCANAAN RUANG KOTA

Bagian Kesatu

Persyaratan Umum

Pasal 3

- (1) Tipe rumah tinggal yang diperkenankan untuk dibangun tiga lantai meliputi :
 - a. rumah tunggal dengan luas persil lebih besar dari 400 m² (empat ratus meter persegi); dan
 - b. rumah deret dengan luas persil lebih kecil atau sama dengan 400 m² (empat ratus meter persegi).
- (2) Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai tidak diperkenankan pada :
 - a. kawasan pemugaran bangunan dan objek bersejarah; dan
 - b. kawasan Cagar Budaya.

Bagian Kedua

Persyaratan Luas dan Ketentuan
Pemanfaatan Perpetakan/Persil

Pasal 4

- (1) Ketentuan luas persil untuk Rumah Deret sebagai berikut :
 - a. untuk luas persil lebih kecil dari 200 m² (dua ratus meter persegi), intensitas pemanfaatan lahannya KDB maksimal 60% (enam puluh persen) dan KLB 1,6 (satu koma enam);
 - b. untuk luas persil 200 m² s.d. 400 m² (dua ratus meter persegi sampai dengan empat ratus meter persegi), intensitas pemanfaatan lahannya KDB maksimal 50% (lima puluh persen) dan KLB 1,5 (satu koma lima); dan
 - c. khusus rumah taman dengan luas persil lebih kecil dari 400 m² (empat ratus meter persegi), KDB maksimal 20% (dua puluh persen) dan KLB 0,6 (nol koma enam).
- (2) Ketentuan luas persil untuk Rumah Tunggal sebagai berikut :
 - a. untuk luas persil lebih besar dari 400 m² s.d. 800 m² (empat ratus meter persegi sampai dengan delapan ratus meter persegi) intensitas pemanfaatan lahannya KDB maksimal 40% (empat puluh persen) dan KLB 1,2 (satu koma dua); dan
 - b. khusus rumah taman dengan luas persil lebih besar dari 400 m² (empat ratus meter persegi), intensitas pemanfaatan lahannya KDB maksimal 20% (dua puluh persen) dan KLB 0,6 (nol koma enam).

- (3) Terhadap rumah tinggal eksisting dengan ketinggian bangunan 1 (satu) lantai maupun 2 (dua) lantai yang akan ditingkatkan menjadi hunian 3 (tiga) lantai, maka mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan ayat (2).

Pasal 5

- (1) Terhadap kawasan pembangunan baru dengan luas persil lebih besar sama dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) yang sebagian atau seluruhnya digunakan sebagai rumah tinggal dan akan menerapkan ketentuan Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai ini dapat dipertimbangkan dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. menyediakan tambahan ruang terbuka hijau publik seluas minimal 20% (dua puluh persen) dari daerah perencanaan efektif yang akan difungsikan sebagai area taman; dan
 - b. batasan intensitas bangunan mengikuti ketentuan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4.
- (2) Selain ketentuan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) juga mengikuti ketentuan yang berlaku atas pemanfaatan lahan seluas lebih besar sama dengan 5.000 m² (lima ribu meter persegi) di Daerah.

BAB IV

TEKNIS BANGUNAN

Pasal 6

Ketentuan teknis Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai harus mengikuti persyaratan bangunan sebagaimana diatur dalam Peraturan Daerah Nomor 7 Tahun 2010 tentang Bangunan Gedung dan peraturan perundang-undangan terkait lainnya.

Pasal 7

- (1) Selain ketentuan teknis sebagaimana dimaksud dalam Pasal 6, Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai wajib menyediakan sumur resapan dan menyediakan ruang terbuka hijau yang disiapkan secara utuh dari total luas persil dan menanaminya dengan tanaman peneduh, tanpa perkerasan, dengan ketentuan sebagai berikut :
- a. untuk luas persil kurang dari 200 m² (dua ratus meter persegi) minimal 10% (sepuluh persen) ruang terbuka hijau;
 - b. untuk luas persil 200 m² s.d. 400 m² (dua ratus meter persegi sampai dengan empat ratus meter persegi) minimal 20% (dua puluh persen) ruang terbuka hijau; dan
 - c. untuk luas persil lebih dari 400 m² s.d. 800 m² (empat ratus meter persegi sampai dengan delapan ratus meter persegi) dan untuk peruntukan Wisma Taman (Wtm) minimal 30% (tiga puluh persen) ruang terbuka hijau.

- (2) Penyediaan sumur resapan dan ruang terbuka hijau sebagaimana dimaksud pada ayat (1), penempatannya wajib diletakkan pada halaman muka dan/atau samping bangunan.

BAB V

PEMBINAAN

Pasal 8

- (1) Pembinaan terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dilakukan oleh DTR.
- (2) Pembinaan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), meliputi :
- a. penyuluhan mengenai peraturan perundang-undangan yang berkaitan dengan bangunan;
 - b. mendorong upaya penyediaan tambahan ruang terbuka hijau;
 - c. mendorong upaya penyediaan sumur resapan; dan
 - d. pembekalan bagi aparat pelaksana.

BAB VI

PENGAWASAN

Pasal 9

- (1) Pengawasan terhadap pelaksanaan Peraturan Gubernur ini dilakukan oleh Dinas P2B.
- (2) Pengawasan dilakukan terhadap ketaatan pemilik Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai dalam pemenuhan persyaratan teknis bangunan dan penyediaan tambahan ruang terbuka hijau dan sumur resapan.
- (3) Dalam melakukan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), Dinas P2B dapat mengikutsertakan SKPD/UKPD terkait dan melaporkan hasil pengawasan kepada Gubernur melalui Sekretaris Daerah.
- (4) Pelaksanaan pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dilakukan secara berkala dan/atau sewaktu-waktu sesuai kebutuhan.
- (5) Ketentuan lebih lanjut mengenai tata cara pengawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditetapkan oleh Kepala Dinas P2B.

Pasal 10

Dalam melaksanakan tugas pengawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 9, Dinas P2B berwenang :

- a. melakukan pemantauan;
- b. meminta keterangan;
- c. membuat salinan dari dokumen dan/atau membuat catatan yang diperlukan;
- d. memasuki tempat tertentu;

- e. memotret;
- f. membuat rekaman audio visual; dan
- g. menghentikan pelanggaran tertentu. ;

BAB VII

SANKSI

Pasal 11

Terhadap perencanaan dan pelaksanaan Bangunan Rumah Tinggal Tiga Lantai yang melanggar ketentuan Pasal 3, Pasal 4, Pasal 5, Pasal 6 dan Pasal 7 dikenakan sanksi administratif berupa tidak diterbitkannya IMB.

BAB VIII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 12

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 17 Juli 2013

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 23 Juli 2013

Pit. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

WIRIYATMOKO
NIP 195803121986101001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2013 NOMOR 73013

Salinan sesuai dengan aslinya
KEPALA BIRO HUKUM SEKRETARIAT DAERAH
PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA,

