



*Gubernur Provinsi Daerah Khusus
Ibukota Jakarta*

PERATURAN GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

NOMOR 89 TAHUN 2013

TENTANG

PANDUAN RANCANG KOTA KORIDOR CILEDUG

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 berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, salah satu strategi untuk peningkatan kualitas rancang kota dan arsitektur kota serta guna memperkuat karakter wajah Kota Jakarta, dengan menyusun Panduan Rancang Kota;
 - c. bahwa Kawasan Koridor Ciledug merupakan salah satu kawasan penting dan strategis sebagai jalur lintas antara Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Kota Tangerang dan sebagai salah satu jalur sirkulasi pergerakan menuju Kota Jakarta, serta koridor jalan yang sangat berpotensi sebagai daya tarik dan penggerak kegiatan ekonomi, namun masih memiliki permasalahan tata ruang yang mengarah pada degradasi kualitas fisik lingkungan pada kawasan;
 - d. bahwa untuk mengendalikan perkembangan Kawasan Koridor Ciledug pada masa yang akan datang dan dalam upaya memperkuat karakteristik Jalan Ciledug Raya serta untuk memberikan arahan bagi para pelaku pembangunan agar Kawasan Koridor Ciledug dapat tertata dan terwujud sesuai dengan yang diharapkan, perlu adanya panduan yang bersifat pengendalian pembangunan di kawasan agar proses perencanaan berjalan dengan baik, tertata dan terarah;
 - e. bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Koridor Ciledug;
- 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 38 Tahun 2004 tentang Jalan;
3. Undang-Undang Nomor 26 Tahun 2007 tentang Penataan Ruang;
4. Undang-Undang Nomor 29 Tahun 2007 tentang Pemerintahan Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta sebagai Ibukota Negara Kesatuan Republik Indonesia;
5. Undang-Undang Nomor 32 Tahun 2009 tentang Perlindungan dan Pengelolaan Lingkungan Hidup;
6. Undang-Undang Nomor 1 Tahun 2011 tentang Perumahan dan Kawasan Permukiman;
7. Undang-Undang Nomor 12 Tahun 2011 tentang Pembentukan Peraturan Perundang-undangan;
8. Peraturan Pemerintah Nomor 34 Tahun 2006 tentang Jalan;
9. Peraturan Presiden Nomor 54 Tahun 2008 tentang Penataan Ruang Kawasan Jakarta, Bogor, Depok, Tangerang, Bekasi, Puncak, Cianjur;
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. Keputusan Gubernur Nomor 678 Tahun 1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan di Wilayah Daerah Khusus Ibukota Jakarta;
15. 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;
16. Peraturan Gubernur Nomor 27 Tahun 2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA KORIDOR CILEDUG.

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 Koridor Ciledug.
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 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 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 perpetakan 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 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 perpetakan/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 perpetakan/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. 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. Kontribusi adalah keterlibatan dan tindakan yang wajib dilakukan oleh Pengembang terhadap kawasan yang memberikan dampak positif terhadap kawasan dan lingkungan di sekitarnya.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyusunan PRK Koridor Ciledug dimaksudkan untuk memberikan legalitas dalam pemberlakuan Koridor Ciledug sebagai kawasan koridor komersial atau campuran sebagai sentra aktivitas pelayanan di Jakarta Selatan yang berorientasi terhadap efisiensi pergerakan dan peningkatan kualitas lingkungan.

Pasal 3

PRK Koridor Ciledug 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 PRK Koridor Ciledug yang berlokasi di Kecamatan Kebayoran Lama, Kota Administrasi Jakarta Selatan sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.
- (2) Luas wilayah perencanaan Koridor Ciledug sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan \pm 51 ha (kurang lebih lima puluh satu hektar) dengan batas-batas sebagai berikut :
 - a. Sisi Utara : Jalan H. Amsari;
 - b. Sisi Barat : Sungai Pesanggrahan;
 - c. Sisi Timur : Jalan Panjang dan Jalan Peninggaran Raya; dan
 - d. Sisi Selatan : Jalan Peninggaran Barat 2.

BAB IV

STRATEGI DAN PRIORITAS PENATAAN KAWASAN

Pasal 5

- (1) PRK Koridor Ciledug sebagaimana dimaksud dalam Pasal 4, merupakan panduan yang menitikberatkan pada pengembangan kawasan yang ramah pada aktivitas pejalan kaki, penyediaan jalur sepeda, serta memberikan kemudahan aktivitas transit sebagai pusat orientasi fungsional pergerakan seluruh aktivitas publik.
- (2) Pengembangan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dibagi menjadi 5 (lima) zona penataan karakter sebagai berikut :
 - a. Kawasan inti pergerakan dan node komersial;
 - b. kawasan strip koridor komersial;
 - c. Kawasan hunian penyangga (landed);
 - d. Kawasan hunian vertikal (Wsn); dan
 - e. Kawasan pemerintahan.
- (3) Setiap kawasan komersial dan kawasan hunian vertikal sebagaimana dimaksud pada ayat (2) huruf b dan huruf d, harus dibuat jalur sirkulasi alternatif akses keluar masuk ke setiap kawasan untuk mengurangi penumpukan jalur lalu lintas di jalur utama.
- (4) Penataan kawasan sebagaimana dimaksud pada ayat (3), merupakan persyaratan yang harus dipenuhi sebelum diberikannya intensitas KLB yang lebih besar dari intensitas KLB yang berlaku saat ini.

Pasal 6

Prioritas penataan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5, antara lain berupa :

- a. pelebaran badan jalan sesuai Lembar Rencana Kota (LRK);
- b. restrukturisasi dan relokasi trayek angkutan umum yang bersinggungan dengan jalur Transjakarta Koridor Ciledug-Blok M (elevated Bus Rapid Transit).

BAB V

KEWAJIBAN

Pasal 7

- (1) Untuk merealisasikan strategi penataan kawasan sebagaimana dimaksud dalam Pasal 5 berupa pembangunan infrastruktur jalan dan utilitas kota, merupakan kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Kawasan Koridor Ciledug.
- (2) Untuk mendukung sistem sarana dan prasana yang memadai terhadap perubahan atau peningkatan intensitas lahan pada Kawasan Koridor Ciledug, diperlukan kontribusi berupa penyediaan infrastruktur dan ruang publik kota, serta RTH terutama di sepanjang sempadan sungai Pesanggrahan yang pembebasan lahan dan pelaksanaannya menjadi kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Kawasan Koridor Ciledug.
- (3) Terhadap kewajiban kontribusi yang dikenakan sesuai PRK Koridor Ciledug, akan dicantumkan dalam setiap Surat Izin Penunjukan Penggunaan Tanah (SIPPT) maupun pada saat perpanjangan/penyempurnaan.
- (4) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban-kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dan kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam bentuk Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Pihak Ketiga yang akan mengembangkan Kawasan Koridor Ciledug dan mengacu pada SIPPT.
- (5) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (3), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial dan 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 Koridor Ciledug sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku; dan

- b. terhadap permohonan perizinan pada Kawasan Koridor Ciledug yang sedang dalam proses harus mengacu pada ketentuan Peraturan Gubernur ini.

BAB VII

KETENTUAN PENUTUP

Pasal 9

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 20 Agustus 2013

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

JOKO WIDODO

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 23 Agustus 2013

Pit. SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

Ttd.

WIRIYATMOKO
NIP195803121986101001

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2013 NOMOR 63025

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

