

GOVERNOR OF THE SPECIAL CAPITAL REGION OF JAKARTA

GOVERNOR'S REGULATION OF THE SPECIAL CAPITAL REGION OF JAKARTA

NUMBER 137 YEAR 2017

REGARDING

GUIDELINES FOR THE DRAFTING OF ISLAND G CITY RESULTING FROM RECLAMATION OF STRATEGIC COASTAL AREA NORTH JAKARTA

WITH THE GRACE OF GOD THE MOST HIGH

GOVERNOR OF THE SPECIAL CAPITAL REGION OF JAKARTA,

- Menimbang :
- 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;
 - bahwa kebijakan sebagaimana dimaksud dalam huruf a, akan diberlakukan pada Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang merupakan kawasan reklamasi multifungsi;
 - bahwa berdasarkan Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030, pemanfaatan ruang di kawasan ini sebagai permukiman;
 - bahwa berdasarkan Peraturan Gubernur Nomor 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta, fungsi utama kawasan ini adalah perumahan horizontal, perumahan vertikal, kegiatan pariwisata dan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa secara terbatas;
 - bahwa berdasarkan pertimbangan sebagaimana dimaksud dalam huruf a sampai dengan huruf d, perlu menetapkan Peraturan Gubernur tentang Panduan Rancang Kota Pulau G Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta;

- Mengingat :
- Undang-Undang Nomor 28 Tahun 2002 tentang Bangunan Gedung;

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 23 Tahun 2014 tentang Pemerintahan Daerah sebagaimana telah beberapa kali diubah terakhir dengan Undang-Undang Nomor 9 Tahun 2015;
7. Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030;
8. Peraturan Gubernur Nomor 121 Tahun 2012 tentang Penataan Ruang Kawasan Reklamasi Pantai Utara Jakarta;

MEMUTUSKAN :

Menetapkan : PERATURAN GUBERNUR TENTANG PANDUAN RANCANG KOTA PULAU G HASIL REKLAMASI KAWASAN STRATEGIS PANTAI UTARA JAKARTA.

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 perseorangan dan/atau badan usaha yang akan memanfaatkan pengembangan Kawasan Strategis Pulau Utara 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. Tata Ruang adalah wujud struktural dan pola pemanfaatan ruang, baik direncanakan maupun tidak.
7. Rencana Kota adalah rencana tata ruang kota di Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta.
8. Wilayah adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administrasi dan/atau fungsional.
9. Kawasan adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait padanya yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek fungsional serta memiliki ciri tertentu.
10. Panduan Rancang Kota (Urban Design Guidelines) 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.
11. Strategi Penataan adalah langkah-langkah penataan ruang dan pengelolaan kota yang perlu dilakukan untuk mencapai visi dan misi.
12. Daerah Perencanaan adalah bidang tanah yang telah ditetapkan batas-batasnya menurut dan 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 prasana lain yang sejenis/setingkat, sesuai dengan rencana kota yang di dalamnya 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. Sub blok adalah bidang tanah yang merupakan satu atau lebih perpekan 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. 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.
18. 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.
19. 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.
20. Ketinggian Bangunan yang selanjutnya disingkat KB adalah jumlah lantai penuh suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi.

BAB II

MAKSUD DAN TUJUAN

Pasal 2

Penyusunan PRK Pulau G dimaksudkan untuk memberikan pedoman dalam persiapan dan perencanaan pengembangan Pulau G sebagai hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta, sebagaimana dimaksud pada Peraturan Daerah Nomor 1 Tahun 2012 tentang Rencana Tata Ruang Wilayah 2030.

Pasal 3

PRK Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta ini bertujuan untuk menciptakan kawasan yang terpadu melalui konsep superblok dengan fungsi perumahan horizontal, perumahan vertikal, kegiatan pariwisata dan kawasan perkantoran, perdagangan dan jasa secara terbatas beserta fasilitasnya dalam suatu kesatuan perencanaan, sehingga pemanfaatan lahan dan ruang kota di sekitar kawasan menjadi lebih terarah.

Pasal 4

PRK Pulau G sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2 dan Pasal 3 bersifat indikatif.

BAB III

PENETAPAN PRK

Pasal 5

- (1) Dengan Peraturan Gubernur ini, ditetapkan PRK Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana tercantum dalam lampiran yang merupakan bagian tidak terpisahkan dari Peraturan Gubernur ini.

- (2) Luas wilayah perencanaan Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud pada ayat (1), secara keseluruhan \pm 161 ha (lebih kurang seratus enam puluh satu hektar).

BAB IV

STRATEGI PENATAAN KAWASAN

Pasal 6

Untuk mewujudkan Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebagaimana dimaksud dalam Pasal 2, strategi penataan yang dilakukan meliputi :

- a. menciptakan identitas yang kuat sebagai salah satu tujuan wisata dan skyline yang dinamis;
- b. menciptakan ruang-ruang terbuka publik yang terhubung dengan lingkungan perumahan;
- c. menciptakan kualitas kota yang baik dengan konsep green infrastructure; dan
- d. menciptakan kualitas skala kota yang mudah dijangkau, menyenangkan dan nyaman.

Pasal 7

Untuk mewujudkan PRK Pulau G sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3, dilakukan dengan penataan dan perencanaan peruntukan, intensitas dan skyline (pola ketinggian bangunan) pada Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta guna mensinkronkan dengan rencana yang ada.

BAB V

KEWAJIBAN PENGEMBANGAN SARANA DAN PRASARANA

Pasal 8

- (1) Untuk mendukung sistem sarana dan prasarana yang memadai, terhadap perubahan peruntukan dan/atau peningkatan intensitas lahan pada Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta merupakan kewajiban Pihak Ketiga yang mengembangkan Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta.
- (2) Kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1), termasuk pengembangan/pembangunan infrastruktur Kawasan.
- (3) Terhadap persentase luasan fasum/fasos yang belum memenuhi batasan target pencapaian minimal, akan dipenuhi pada tahap-tahap selanjutnya.

- (4) Rincian lebih lanjut terhadap kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (1) serta kewajiban tambahan lainnya akan diatur dalam Perjanjian Kerja Sama antara Pemerintah Provinsi Daerah Khusus Ibukota Jakarta dengan Pihak Ketiga yang akan mengembangkan Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dengan mengacu pada Izin Prinsip Pemanfaatan Ruang termasuk perpanjangan/penyempurnaannya.
- (5) Perjanjian Kerja Sama sebagaimana dimaksud pada ayat (4), dibuat secara Akta Notarial yang sifatnya eksekutorial atau beban biaya pihak-pihak yang mengembangkan kawasan.

BAB VI

PERSYARATAN

Pasal 9

PRK Pulau Reklamasi Pulau G ini ditujukan untuk mengarahkan kegiatan perencanaan dan persiapan pengembangan serta pemanfaatan ruang Pulau G, dengan persyaratan sebagai berikut :

- a. apabila Peraturan Daerah tentang Kawasan Strategis Pantura Jakarta ditetapkan, maka Peraturan Gubernur ini harus disesuaikan dengan Peraturan Daerah dimaksud dan segala risiko atas hal tersebut menjadi tanggung jawab pengembang Pulau G;
- b. segala prosedur dan persyaratan perizinan pemanfaatan ruang di Pulau G harus mengacu ketentuan peraturan perundang-undangan yang berlaku; dan
- c. Pengembang Pulau G harus mengembangkan sistem monitor pembangunan dan pemanfaatan Pulau G dan secara periodik melaporkan kepada Pemerintah Daerah.

BAB VII

KETENTUAN PERALIHAN

Pasal 10

Pada saat Peraturan Gubernur ini mulai berlaku, maka :

- a. Terhadap perizinan yang sudah diterbitkan pada Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini, dinyatakan masih tetap berlaku;
- b. Terhadap permohonan perizinan pada Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang sedang dalam proses harus mengacu pada Peraturan Gubernur ini dan diproses sesuai ketentuan peraturan perundang-undangan; dan
- c. Terhadap kewajiban yang sudah ditetapkan pada Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta sebelum diberlakukannya Peraturan Gubernur ini masih tetap berlaku dan wajib diselesaikan.

BAB VIII

KETENTUAN LAIN-LAIN

Pasal 11

Dalam hal terdapat perbedaan pemanfaatan ruang pada PRK Pulau G hasil reklamasi Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta dengan Peraturan Daerah Rencana Tata Ruang Kawasan Strategis Pantai Utara Jakarta yang telah diterbitkan setelah ditetapkan PRK ini, maka Peraturan Gubernur ini akan dicabut dan dinyatakan tidak berlaku.

BAB VII

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 2 Oktober 2017

GUBERNUR PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

DJAROT SAIFUL HIDAYAT

Diundangkan di Jakarta
pada tanggal 2 Oktober 2017

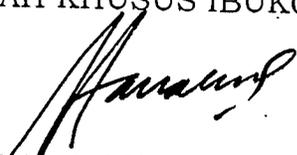
SEKRETARIS DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA,

ttd

SAEFULLAH

BERITA DAERAH PROVINSI DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA
TAHUN 2017 NOMOR 63011

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



YAYAN YUHANA

NIP 196508241994032003