



**Magister Teknik Perencanaan
Jurusan Arsitektur dan Perencanaan
FT Universitas Tarumanagara**

Hirarki Perencanaan Kota di Indonesia

Pengalaman dan Pembelajaran di DKI Jakarta

April 2022

Suryono Herlambang

Prodi Perencanaan Kota dan Real Estat
Center for Metropolitan Studies | Centropolis

27 September 2017

RAKORNAS BKPRD : Tata Ruang Harus Menjadi Panglima Pembangunan



Menteri ATR/BPN, Sofyan Djalil mengatakan bahwa **Tata Ruang harus menjadi Panglima Pembangunan**, yang mampu mewadahi dan mengakomodir berbagai kebijakan pembangunan guna mewujudkan kesejahteraan rakyat.

<https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3350>

Pengantar: Paradigma Baru, Tantangan Baru

Ditjen Tata Ruang memiliki **tantangan untuk menyelesaikan** sekitar **dua ribu (2000) Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) dan Peraturan Zonasi (PZ) Kabupaten/Kota**.

“Para pegawai di Ditjen Tata Ruang **tidak hanya mampu mengevaluasi tetapi juga seharusnya mampu menyusun RDTR dan PZ,**” ujar Dirjen Tata Ruang, Abdul Kamarzuki di Yogyakarta (19/03/2019)

<https://tataruang.atrbpn.go.id/Berita/Detail/3450>

Kementerian Agraria dan Tata Ruang/Badan Pertanahan Nasional (ATR/BPN) memiliki 2.000 target Rencana Detail Tata Ruang (RDTR) sebagai syarat perizinan kegiatan usaha di daerah. Hal ini sebagaimana tercantum dalam Peraturan Pemerintah (PP) Nomor 21 Tahun 2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang.

Wakil Menteri ATR/Wakil Kepala BPN Surya Tjandra mengatakan, RDTR merupakan salah satu langkah dalam mempercepat proses pelaksanaan Kegiatan Kesesuaian Pemanfaatan Ruang (KKPR). Selain RDTR, ada dua hal lain yang perlu dilakukan dalam mempercepat pelaksanaan KKPR yakni proses transformasi dari manual ke digital dengan sistem Online Single Submission (OSS) serta penyusunan Rencana Tata Ruang Wilayah (RTRW).

Kompas.com - 16/11/2021



RTRW dan RDTR-PZ: **Transformasi Sistem Diskresi ke Regulatori**

1. **UU 26/2007 tentang Penataan Ruang**
2. Permen PU 15/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi
3. Permen PU 16/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten
4. Permen PU 17/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota
5. Permen PU 20/2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota
6. Permen ATR/KBPN 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi, Kabupaten dan Kota
7. Permen ATR/KBPN 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota

- **UU 26/2007**, produk UU pada era reformasi 1997, menjadi **landasan transformasi sistem penataan ruang di Indonesia, dari Sistem Diskresi ke Regulatori.**
- Sistem ini **mengubah secara fundamental praktek perencanaan kota dan wilayah** di Indonesia, serta memerlukan waktu cukup panjang untuk mewujudkan dokumen perencanaan ruang yang berdasar pada UU tersebut
- **Perwujudan/produk pertama UU 26/2007** adalah **RTRW 2030 DKI Jakarta (Perda 1/2012)** dan **RDTR-PZ 2030 DKI Jakarta (Perda 1/2014)**
- **DKI Jakarta menjadi pembelajaran paling lengkap** dalam proses transformasi sistem perencanaan

RTRW dan RDTR-PZ: **Transformasi Sistem Diskresi ke Regulatori**

1. **UU 26/2007 tentang Penataan Ruang**
2. Permen PU 15/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi
3. Permen PU 16/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kabupaten
4. Permen PU 17/2009 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Kota
5. Permen PU 20/2011 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota

6. Permen ATR/KBPN 1/2018 tentang Pedoman Penyusunan RTRW Provinsi, Kabupaten dan Kota
7. Permen ATR/KBPN 16/2018 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan PZ Kabupaten/Kota

8. **UU 11/2020 tentang Cipta Kerja**
9. **PP 21/2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang**

Lihat materi sosialisasi PP 21/2021 tentang Penyelenggaraan Penataan Ruang dari Dirjen Tata Ruang 21 Maret 2021

RTRW dan RDTR-PZ: Transformasi Sistem Diskresi ke Regulatori

Discretionary System	Regulatory System
<ul style="list-style-type: none">• Peraturan zonasi dengan prinsip mengakomodasi dinamika dan fleksibilitas perkembangan kota (dan pasar ekonomi)• Pemerintah Daerah (Gubernur, Bupati, Walikota) diberi wewenang untuk mengubah ketentuan zonasi yang ada (peruntukan, intensitas, dsb), untuk kepentingan publik (peremajaan kota, penyesuaian infrastruktur kota, penyediaan perumahan terjangkau)• Sebagai pertanggungjawaban publik (akuntabilitas), Pemda diwajibkan melaporkan perubahan perijinan dari kebijakan diskresi setiap periode waktu tertentu	<ul style="list-style-type: none">• Peraturan zonasi dengan prinsip mengatur segala komponen secara rinci dan terbuka/transparan, dengan tujuan memberi kepastian (<i>certainty</i>) proses pembangunan dan bersifat mengikat pemohon dan pemberi ijin.• Pemerintah Daerah (Gub, Bupati, Walikota) dibatasi wewenangnya untuk mengubah ketentuan zonasi• Sistem ini dimaksud untuk mengurangi konflik pemanfaatan lahan antar berbagai pihak (misal SPBU di zona perumahan) dan melindungi kepentingan umum• Sistem ini diharapkan dapat meminimalkan terjadinya kolusi dan korupsi antar elit
<ul style="list-style-type: none">• Dalam prakteknya, kebijakan diskresi dianggap lebih menguntungkan developer dan elit pimpinan daerah daripada kepentingan publik• Kebijakan ini menimbulkan ketidakpastian hukum (<i>uncertainty</i>) antara developer/sector swasta, dan mendorong terjadinya praktek kolusi dan korupsi antara elit dan developer.	<ul style="list-style-type: none">• Konsekuensi dari pengaturan yang rigid akan kehilangan fleksibilitas menghadapi dinamika pasar dan inovasi produk (properti) baru

Kebijakan Diskresi	
SK Gub DKI Jakarta 674/1994 tentang Peningkatan Intensitas Bangunan	<p>Pasal 4</p> <p>(3) Suatu kawasan dapat ditingkatkan intensitas bangunannya dengan KLB lebih dari 5 (lima) dengan ketentuan memenuhi persyaratan, antara lain:</p> <ul style="list-style-type: none">• Merupakan kawasan sentra strategis dengan konsep super blok• Termasuk dalam koridor pengembangan Sistem Angkutan Umum Massal (SAUM)• Memiliki kemudahan pengembangan infra struktur dan utilitas dan kemudahan aksesibilitas ke dalam dan keluar super blok• Kepadatan bangunan eksistng masih rendah atau kepadatan bangunan tinggi tetapi termasuk dalam program peremajaan kota <p>(4) Suatu kawasan dapat ditngkatkan intensitas bangunannya dengan KLB lebih dari 5 (lima) dengan kewajiban:</p> <ul style="list-style-type: none">• Membangun/meningkatkan jaringan jalan sesuai kebutuhan• Pemecahan masalah lalu lintas kawasan• Membangun prasarana yang dapat menanggulangi banjir/pencemaran lingkungan• Menyediakan fasilitas lingkungan sesuai standar kebutuhan. <p>(5) Rincian kewajiban sebagaimana dimaksud pada ayat (4) pasal ini ditetapkan oleh Gubernur</p>

Kebijakan Diskresi	
Pergub DKI Jakarta 27/2009 tentang Pembangunan Rumah Susun Sederhana	<p>Pasal 5</p> <ol style="list-style-type: none">1) Pemerintah provinsi DKI Jakarta dapat memberlakukan percepatan dalam hal penerbitan perizinan dan/atau pemberian insentif dalam rangka pembangunan rusuna di daerah2) Pemberian sebagaimana dimaksud pada ayat (1) ditujukan pada pembangunan rusuna yang diperuntukan bagi masyarakat berpenghasilan menengah bawah dan berpenghasilan rendah3) Percepatan penerbitan perizinan dan atau pemberian insentif sebagaimana dimaksud pada ayat (1) dalam pelaksanaannya dilakukan oleh SKPD/UKPD terkait4) Pemberian insentif intensitas untuk pembangunan rusuna sebagaimana dimaksud pada ayat(1) dapat diberikan kelonggaran berupa penyesuaian KLB sepanjang tersedia infrastruktur yang memadai5) Pemberian KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (4) terbagi dalam 3 tipologi :<ol style="list-style-type: none">a. Tipologi 1 (PSL padat):<ul style="list-style-type: none">• Luas daerah perencanaan 4.000 m² - 30.000 m²• Kepadatan penduduk maksimal 3.500 jiwa/ha dan KLB maksimal 3,5;• Kepadatan penduduk < 4.000 jiwa/ha dengan KLB maksimal 4 diizinkan pada lokasi yang berdekatan dengan terminal/stasiun/halte yang terkait dengan pengembangan system angkutan transportasi umum dalam radius 400 m

RTRW dan RDTR-PZ: **Praktek Sistem Diskresi**

Kebijakan Diskresi Pergub 27/2009 Pembangunan Rusun Sederhana
(Binus Square, Kemanggisan, Jakarta Barat, luas lahan 1,4 ha)



RTRW dan RDTR-PZ: **Praktek Sistem Diskresi**

Kebijakan Diskresi Pergub 27/2009 Pembangunan Rusun Sederhana

(Kalibata City, Jakarta Selatan, luas lahan 12 ha: 18 Menara @ 24 lantai: Kalibata Residence, Kalibata Regency, dan Kalibata Green Palace)



RTRW dan RDTR-PZ: **Praktek Sistem Diskresi**

Kebijakan Diskresi Pergub 27/2009 Pembangunan Rusun Sederhana

(Kalibata City, Jakarta Selatan, luas lahan 12 ha: 18 Menara @ 24 lantai: Kalibata Residence, Kalibata Regency, dan Kalibata Green Palace)



RTRW dan RDTR-PZ: **Praktek Sistem Diskresi**

Rusuna Mediterania 1 ke Podomoro City, Jakarta Barat (2004-2018)



RTRW dan RDTR-PZ:
Praktek Sistem Diskresi



THE **St. Moritz** Penthouses & Residences

The First and The Only 11-in-1
Mix-Use Integrated Development

Luxury Living Condominiums | 500 Suites Five-Star Hotel | Clubhouse | Exotic Spa
Jakarta's Largest Exhibition Center | 45 Hectares Shopping Mall | Sea World | 65 Stories Office
International Grammar School | State of The Art Hospital | Wedding Chapel

12
Hectares

17
Skyscrapers

One
Million
Square Meters

65
Stories

11
Sides of
Panoramic Views

2.5
Km
of Boundaries

RTRW dan RDTR-PZ: **Potensi Konflik Praktek Sistem Diskresi**



Relasi RDTR (**Development Plan**) & PZ (**Development Control**)

Rencana Pembangunan <i>(Development Plan)</i>	Rencana Detail Tata Ruang: <ul style="list-style-type: none">• Rencana struktur ruang• Rencana pola ruang• Rencana infrastruktur (Pergerakan dan utilitas)• Rencana Fasilitas Sosial dan Umum• Rencana Kawasan Prioritas	Program pemerintah untuk: <ul style="list-style-type: none">• Penyelesaian masalah kota/lingkungan (penyediaan perumahan, kemacetan, banjir, ruang publik, polusi, dsb)• Peningkatan kualitas kota/lingkungan
Pengembangan Properti <i>(Property Development)</i>	Optimalisasi Rencana dan Pengendalian Pembangunan (HBU Study)	Proyek Properti yang meningkatkan nilai ekonomi properti
Pengendalian Pembangunan <i>(Development Control)</i>	Peraturan Zonasi <ul style="list-style-type: none">• Peruntukan lahan dan bangunan• Penempatan bangunan (GSB, KDB, KDH, KTB)• Volume ruang dan ketinggian bangunan (KLB, KB)• Akses dan parkir• Arsitektur bangunan• Insentif/Disinsentif	Panduan perijinan yang mengikat pemilik lahan (individu, perusahaan, maupun badan pemerintah)

Pemahaman Penataan Ruang (UU 26/2007 tentang Penataan Ruang)

1. **Ruang** adalah wadah yang meliputi **ruang darat, ruang laut, dan ruang udara**, termasuk ruang di dalam bumi sebagai satu kesatuan wilayah, tempat manusia dan makhluk lain hidup, melakukan kegiatan, dan memelihara kelangsungan hidupnya.
2. **Tata ruang** adalah wujud struktur ruang dan pola ruang.
3. **Struktur ruang** adalah susunan pusat-pusat permukiman dan sistem jaringan prasarana dan sarana yang berfungsi sebagai pendukung kegiatan sosial ekonomi masyarakat yang secara hierarkis memiliki hubungan fungsional.
4. **Pola ruang** adalah distribusi peruntukan ruang dalam suatu wilayah yang meliputi peruntukan ruang untuk fungsi lindung dan peruntukan ruang untuk fungsi budi daya.

Perencanaan Ruang di Indonesia: UU 26/2007

5. **Penataan ruang** adalah suatu sistem proses **perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang**.
6. **Perencanaan tata ruang** adalah suatu proses untuk menentukan struktur ruang dan pola ruang yang meliputi penyusunan dan penetapan rencana tata ruang.
7. **Pemanfaatan ruang** adalah upaya untuk mewujudkan struktur ruang dan pola ruang sesuai dengan rencana tata ruang melalui penyusunan dan pelaksanaan program beserta pembiayaannya.
8. **Pengendalian pemanfaatan ruang** adalah upaya untuk mewujudkan tertib tata ruang
9. **Penyelenggaraan penataan ruang** adalah kegiatan yang meliputi **pengaturan, pembinaan, pelaksanaan, dan pengawasan penataan ruang**.
10. **Pengaturan penataan ruang** adalah upaya pembentukan landasan hukum bagi Pemerintah, pemerintah daerah, dan masyarakat dalam penataan ruang.
11. **Pembinaan penataan ruang** adalah upaya untuk meningkatkan kinerja penataan ruang yang diselenggarakan oleh Pemerintah, Pemerintah daerah, dan masyarakat.
12. **Pelaksanaan penataan ruang** adalah upaya pencapaian tujuan penataan ruang melalui pelaksanaan perencanaan tata ruang, pemanfaatan ruang, dan pengendalian pemanfaatan ruang.
13. **Pengawasan penataan ruang** adalah upaya agar penyelenggaraan penataan ruang dapat diwujudkan sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan.

Pengertian Ruang (UU 26/2007 tentang Penataan Ruang)

16. **Wilayah** adalah ruang yang merupakan kesatuan geografis beserta segenap unsur terkait yang batas dan sistemnya ditentukan berdasarkan aspek administratif.
17. **Sistem wilayah** adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat wilayah.
18. **Sistem internal perkotaan** adalah struktur ruang dan pola ruang yang mempunyai jangkauan pelayanan pada tingkat internal perkotaan.
19. **Kawasan** adalah wilayah yang memiliki fungsi utama lindung atau budi daya.
20. **Kawasan lindung** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama melindungi kelestarian lingkungan hidup yang mencakup sumber daya alam dan sumber daya buatan.
21. **Kawasan budi daya** adalah wilayah yang ditetapkan dengan fungsi utama untuk dibudidayakan atas dasar kondisi dan potensi sumber daya alam, sumber daya manusia, dan sumber daya buatan.
22. **Kawasan perdesaan** adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama pertanian, termasuk pengelolaan sumber daya alam dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perdesaan, pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi.
23. **Kawasan perkotaan** adalah wilayah yang mempunyai kegiatan utama bukan pertanian dengan susunan fungsi kawasan sebagai tempat permukiman perkotaan, pemusatan dan distribusi pelayanan jasa pemerintahan, pelayanan sosial, dan kegiatan ekonomi

Perencanaan Ruang di Indonesia: UU 26/2007

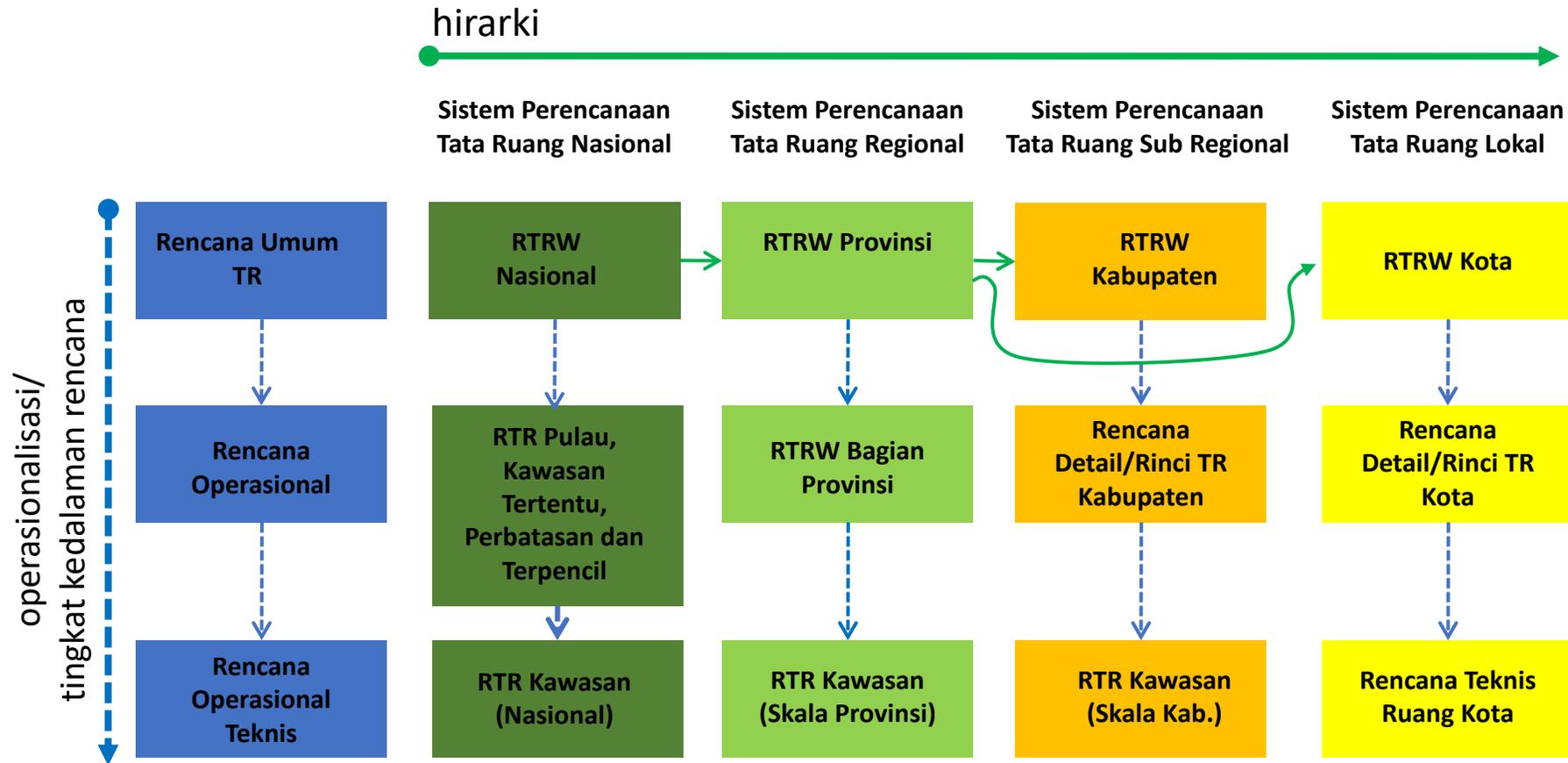
24. **Kawasan strategis nasional** adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting secara nasional terhadap kedaulatan negara, pertahanan dan keamanan negara, ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan, termasuk wilayah yang telah ditetapkan sebagai warisan dunia.
25. **Kawasan strategis provinsi** adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup provinsi terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.
26. **Kawasan strategis kabupaten/kota** adalah wilayah yang penataan ruangnya diprioritaskan karena mempunyai pengaruh sangat penting dalam lingkup kabupaten/kota terhadap ekonomi, sosial, budaya, dan/atau lingkungan.

	Kategori	Hirarki	Fungsi spesifik
Kawasan	Kawasan Lindung		
	Kawasan Budidaya	Pedesaan	Agropolitan Minapolitan Metropolitan, Megapolitan
		Perkotaan	
	Kawasan Startegis	Nasional	
		Provinsi	
		Kabupaten	

Hirarki Perencanaan Ruang di Indonesia

Dasar	Cakupan	Hirarki
Teritori Administratif	Umum	RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Nasional
		RTRW Provinsi
		RTRW Kabupaten
		RTRW Kota
	Detail	RDTR (Rencana Detail Tata Ruang) Kecamatan
Teknis	Lembar Rencana Kota (2014: Peta Operasional)	
Fungsional Strategis	Detail	UDGL (Urban Design Guidelines) Kawasan Strategis

Hirarki Perencanaan Ruang di Indonesia

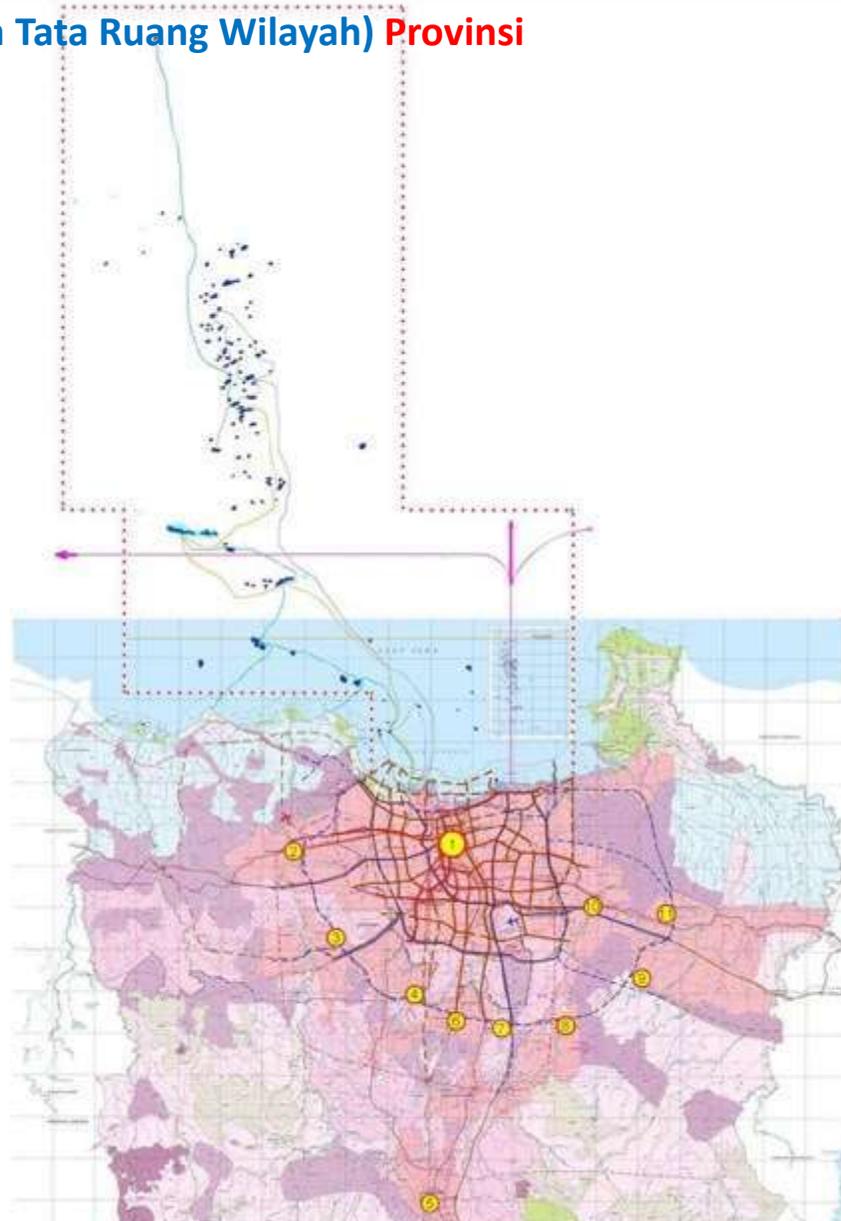


RTRW Nasional

RTRW Provinsi

- a) **tujuan, kebijakan, dan strategi** penataan ruang wilayah nasional/provinsi;
- b) **rencana struktur ruang** wilayah nasional/provinsi yang meliputi sistem perkotaan nasional/provinsi yang terkait dengan kawasan perdesaan dalam wilayah pelayanannya dan sistem jaringan prasarana utama;
- c) **rencana pola ruang** wilayah nasional/provinsi yang meliputi kawasan lindung nasional dan kawasan budi daya yang memiliki nilai strategis nasional/provinsi;
- d) **penetapan kawasan strategis** nasional/provinsi;
- e) **arahan pemanfaatan ruang** yang berisi **indikasi program utama jangka menengah lima tahunan**; dan
- f) **arahan pengendalian pemanfaatan** ruang wilayah nasional/provinsi yang berisi indikasi arahan peraturan zonasi sistem nasional/provinsi, arahan perizinan, arahan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) Provinsi



PETA RENCANA STRUKTUR RUANG JABODETABEKPUNJUR
(BERDASARKAN PERATURAN PRESIDEN NO.54 TAHUN 2008)

RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROPINSI DKI JAKARTA TAHUN 2010-2030

KETERANGAN :

-  **PUSAT KEGIATAN NASIONAL**
 1. Provinsi DKI Jakarta
 2. Tangerang
 3. Serpong
 4. Cinere
 5. Kota Bogor
 6. Kota Depok
 7. Cimanggis
 8. Cileungsi
 9. Setu
 10. Kota Bekasi
 11. Tambun
-  Garis Pantai
-  Jaringan Pelayaran Pariwisata
-  Jaringan Pelayaran Penumpang
-  Jaringan Pelayaran Antar Pulau
-  Jaringan Pelayaran Internasional
-  Garis Pantai Minus 8
-  Batas Propinsi
-  Jaringan Jalan Arteri
-  Jaringan Jalan Tol
-  Jaringan Angkutan Umum Massal

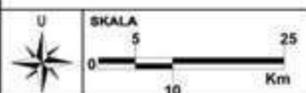
LAMPIRAN II:
PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NO. TAHUN:
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DKI JAKARTA
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

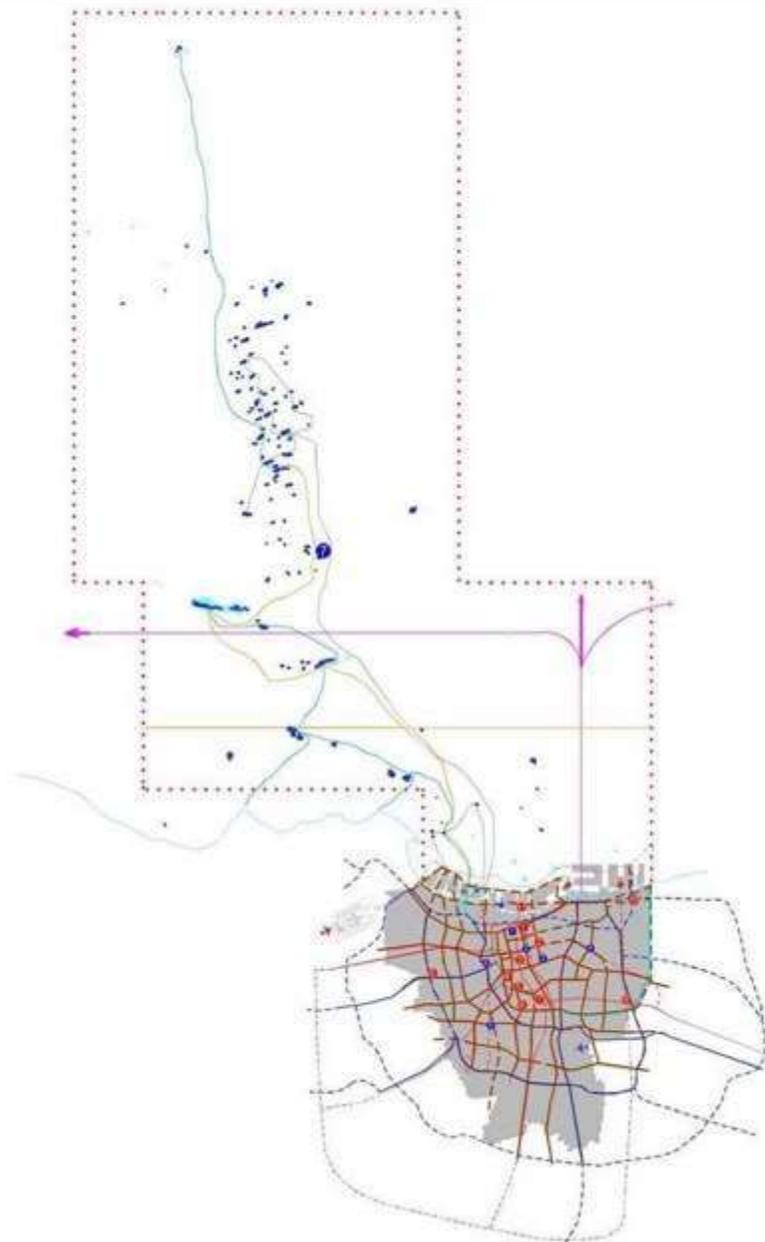
FAUZI BOWO

NO. PEMERIKSAAN GUBERNUR :
KETUA BAPPEDA :
KEPALA DINAS TATA RUANG :



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA





PETA RENCANA STRUKTUR RUANG DKI JAKARTA

**RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROPINSI
DKI JAKARTA TAHUN 2010-2030**

KETERANGAN :

● PUSAT KEGIATAN PRIMER

1. Pusat Niaga Terpadu Mangga Dua
2. Pusat Niaga Terpadu Bandar Baru Kemayoran
3. Kawasan Monas
4. Sentra Primer Tanah Abang
5. Dukuh Atas
6. Pusat Niaga Terpadu Kuningan, Sudirman dan Casablanca
7. Manggarai
8. Sentra Primer Baru Barat
9. Sentra Primer Baru Timur
10. Kawasan Ekonomi Khusus Marunda
11. Kawasan Pantura

● PUSAT KEGIATAN SEKUNDER

1. Glodok
2. Harmoni
3. Senen
4. Kelapa Gading
5. Blok M
6. Kawasan Grogol
7. Pusat Kegiatan P.Pramuka

- Garis Pantai Minus 8
- Batas Propinsi
- Koridor BKT dan BKB
- Jaringan Jalan Arteri
- Jaringan Jalan Tol
- Jaringan Angkutan Umum Massal
- ✈ Bandar Udara Halim Perdanakusuma
- ✈ Bandar Udara Soekarno – Hatta
- ⚓ Pelabuhan Tanjung Priok dan Pelabuhan Marunda
- ⚓ Pelabuhan Sunda Kelapa
- ⚓ Pelabuhan Muara Angke dan Pelabuhan Perikanan Nusantara

LAMPIRAN II:
PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NO. TAHUN
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DKI JAKARTA
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

FAUZI BOWO

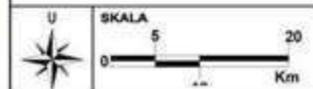
NO. PEMERIKSAAN GUBERNUR :

KETUA BAPPEDA :

KEPALA DINAS TATA RUANG :



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



**RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROPINSI
DKI JAKARTA TAHUN 2010-2030**

KETERANGAN :

- PUSAT KEGIATAN PRIMER**
1. Pusat Niaga Terpadu Mangga Dua
 2. Pusat Niaga Terpadu Bandar Baru Kemayoran
 3. Kawasan Monas
 4. Sentra Primer Tanah Abang
 5. Dukuh Atas
 6. Pusat Niaga Terpadu Kuningan, Sudirman dan Casablanca
 7. Manggarai
 8. Sentra Primer Baru Barat
 9. Sentra Primer Baru Timur
 10. Kawasan Ekonomi Khusus Marunda
 11. Kawasan Pantura

- PUSAT KEGIATAN SEKUNDER**
1. Glodok
 2. Harmoni
 3. Senen
 4. Kelapa Gading
 5. Blok M
 6. Kawasan Grogol
 7. Pusat Kegiatan P.Pramuka

- Garis Pantai Minus 8
- Batas Propinsi
- Koridor BKT dan BKB
- Jaringan Jalan Arteri
- Jaringan Jalan Tol
- Jaringan Angkutan Umum Massal
- ✈ Bandar Udara Halim Perdanakusuma
- ✈ Bandar Udara Soekarno – Hatta
- ⚓ Pelabuhan Tanjung Priok dan Pelabuhan Marunda
- ⚓ Pelabuhan Sunda Kelapa
- ⚓ Pelabuhan Muara Angke dan Pelabuhan Perikanan Nusantara

LAMPIRAN II:
PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NO. TAHUN
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DKI JAKARTA
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

FAUZI BOWO

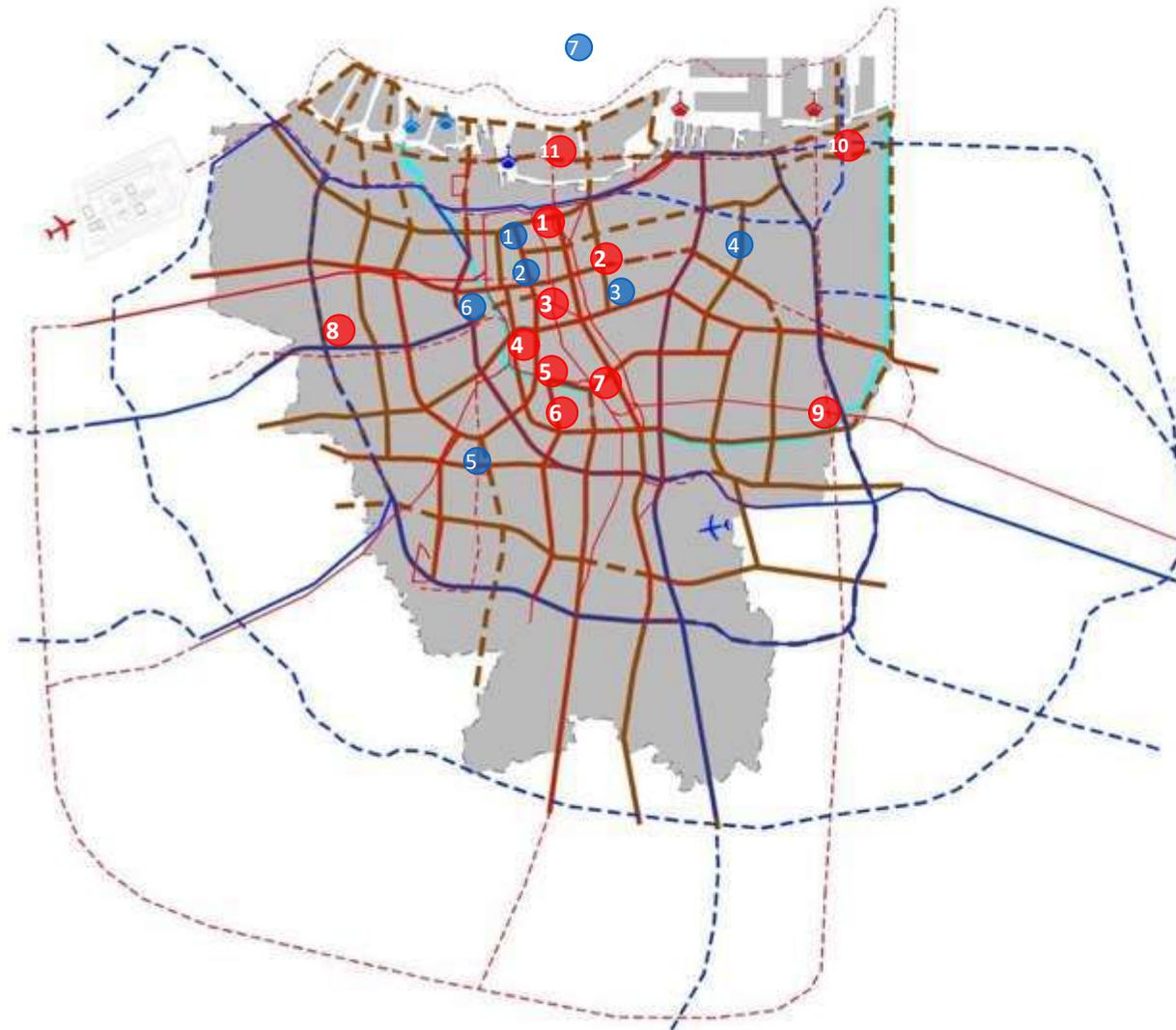
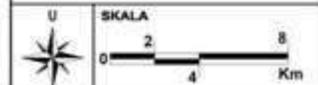
NO. PEMERIKSAAN GUBERNUR

KETUA BAPPEDA

KEPALA DINAS TATA RUANG



PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA



PETA RENCANA STRUKTUR RUANG



**RENCANA TATA RUANG WILAYAH PROPINSI
DKI JAKARTA TAHUN 2010-2030**

KETERANGAN :

- Kawasan Perlindungan Daerah Bawah
- Kawasan Perlindungan Setempat
- Kawasan Suaka Alam
- Kawasan Permukiman
- Kawasan Pusat Perdagangan dan Jasa
- Kawasan Pertanian dan Perikanan
- Kawasan Industri
- Kawasan Terbuka Hijau Non Lindung
- Kawasan Terbuka Non Hijau

- Garis Pantai Minus 8
- Batas Propinsi
- Jaringan Jalan Tol
- Rencana Jaringan Jalan Tol
- Jaringan Jalan Tol
- Rencana Jaringan Jalan Tol

- ✈ Bandar Udara Halim Perdanakusuma
- ✈ Bandar Udara Soekarno – Hatta

LAMPIRAN II:
PERATURAN DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA NO. TAHUN
TENTANG
RENCANA TATA RUANG WILAYAH (RTRW) DKI JAKARTA
GUBERNUR KEPALA DAERAH KHUSUS
IBUKOTA JAKARTA

FAUZI BOWO
NO. PEMERIKSAAN GUBERNUR :
KETUA BAPPEDA :
KEPALA DINAS TATA RUANG :

PEMERINTAH DAERAH KHUSUS IBUKOTA JAKARTA

U SKALA

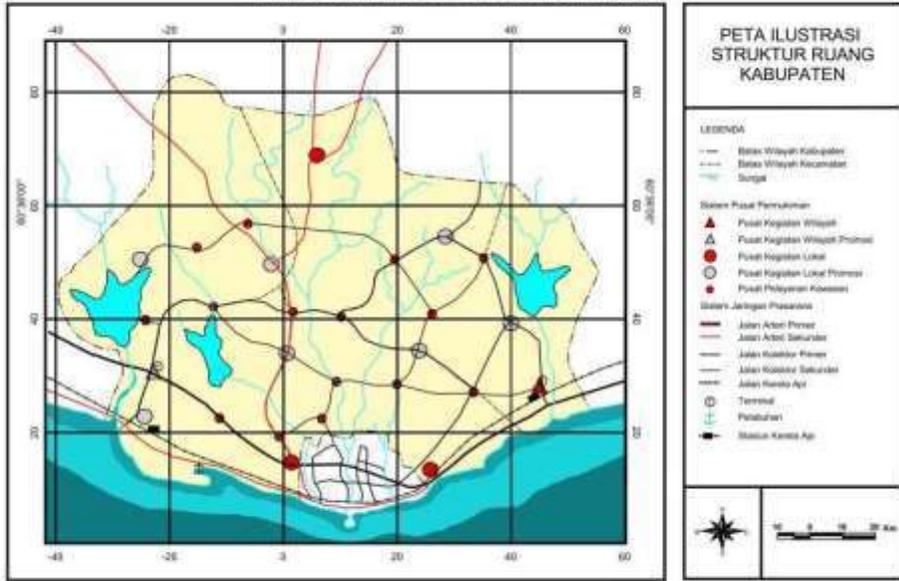
5
Km

PETA RENCANA POLA RUANG DENGAN JALAN ARTERI

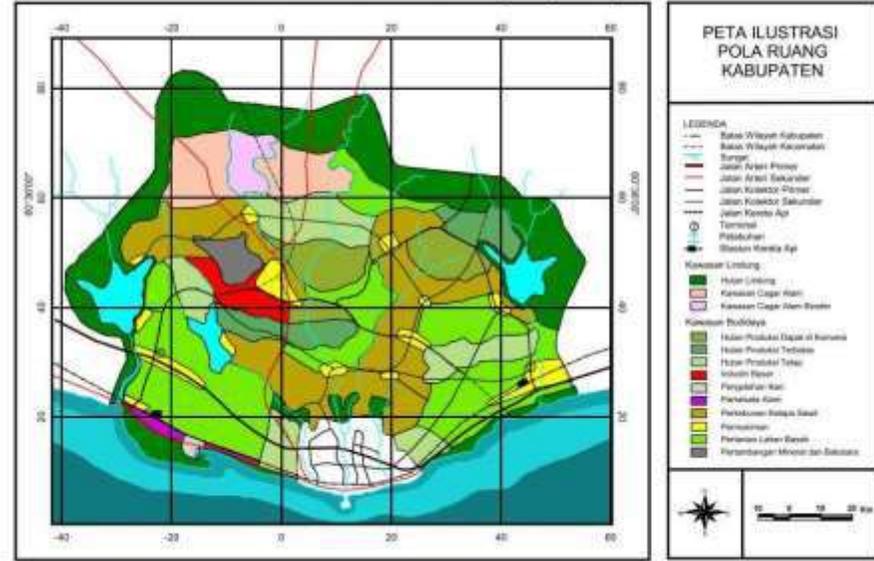
**RTRW
Kabupaten**

- a) **tujuan, kebijakan, dan strategi** penataan ruang wilayah kabupaten;
- b) **rencana struktur ruang** wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perdesaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kabupaten;
- c) **rencana pola ruang** wilayah kabupaten yang meliputi kawasan lindung kabupaten dan kawasan budi daya kabupaten;
- d) **penetapan kawasan strategis** kabupaten;
- e) **arahan pemanfaatan ruang** wilayah kabupaten yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f) **ketentuan pengendalian pemanfaatan** ruang wilayah kabupaten yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.

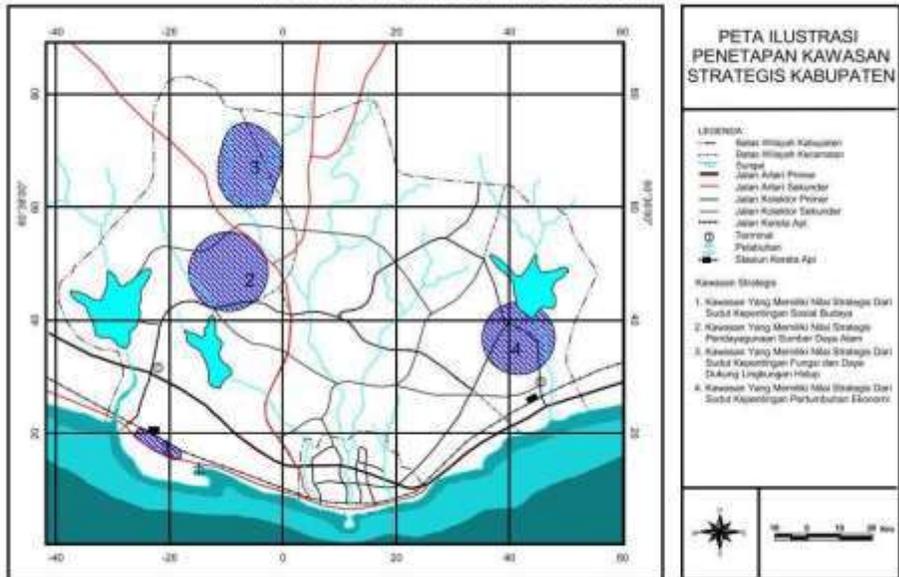
Gambar 2.1
 Ilustrasi Peta Rencana Struktur Ruang Wilayah Kabupaten



Gambar 2.2
 Ilustrasi Peta Rencana Pola Ruang Wilayah Kabupaten



Gambar 2.3
 Ilustrasi Peta Penetapan Kawasan Strategis Kabupaten





RTRW Kota

- a) **tujuan, kebijakan, dan strategi** penataan ruang wilayah kota
- b) **rencana struktur ruang** wilayah kabupaten yang meliputi sistem perkotaan di wilayahnya yang terkait dengan kawasan perkotaan dan sistem jaringan prasarana wilayah kota;
- c) **rencana pola ruang** wilayah kota yang meliputi kawasan lindung dan kawasan budi daya;
- d) **penetapan kawasan strategis** kota;
- e) **arahan pemanfaatan ruang** wilayah kota yang berisi indikasi program utama jangka menengah lima tahunan; dan
- f) **ketentuan pengendalian pemanfaatan** ruang wilayah kota yang berisi ketentuan umum peraturan zonasi, ketentuan perizinan, ketentuan insentif dan disinsentif, serta arahan sanksi.
- g) **rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka hijau**;
- h) **rencana penyediaan dan pemanfaatan ruang terbuka non hijau**;
dan
- i) **rencana penyediaan dan pemanfaatan prasarana dan sarana jaringan pejalan kaki, angkutan umum, kegiatan sektor informal, dan ruang evakuasi bencana**, yang dibutuhkan untuk menjalankan fungsi wilayah kota sebagai pusat pelayanan sosial ekonomi dan pusat pertumbuhan wilayah.

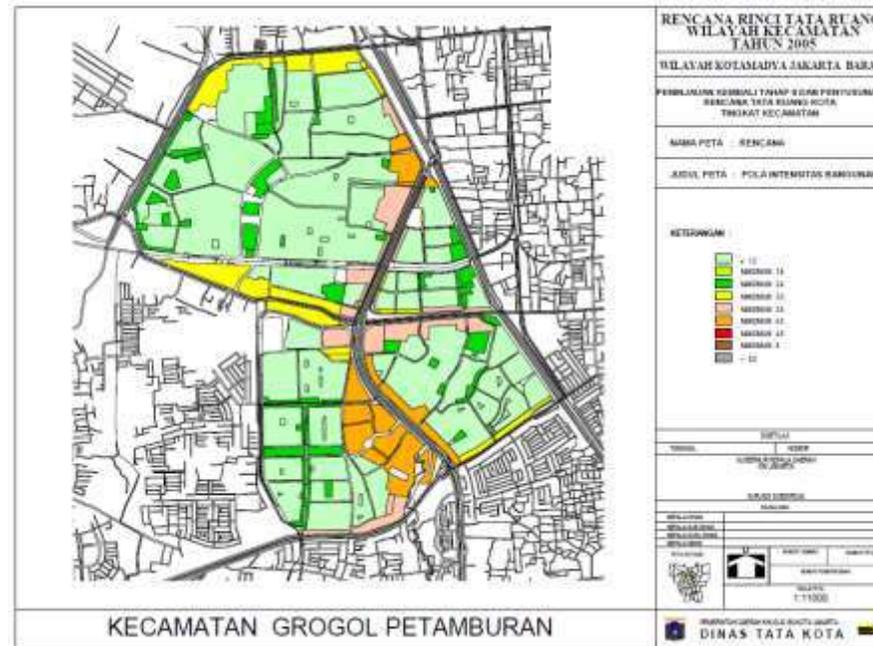
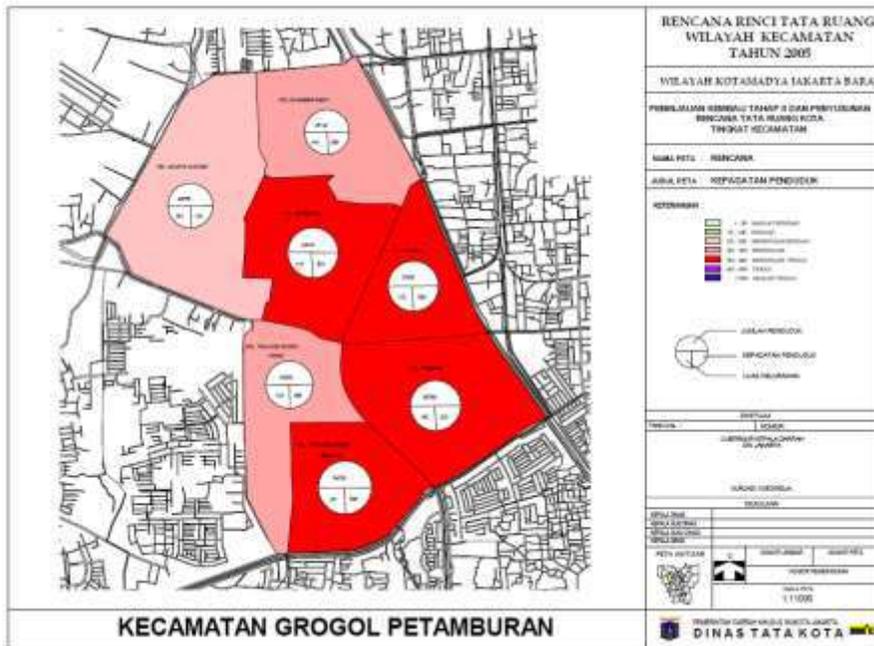
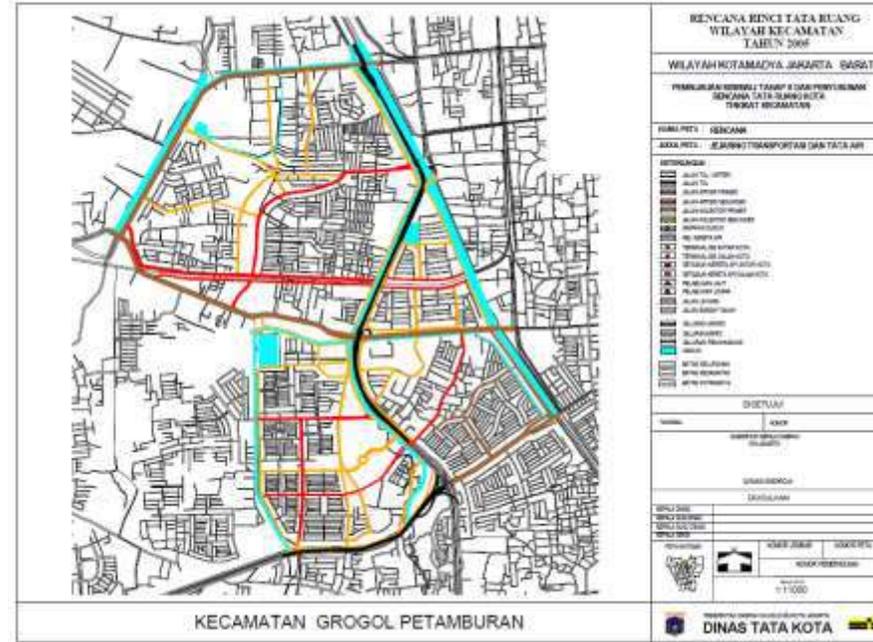
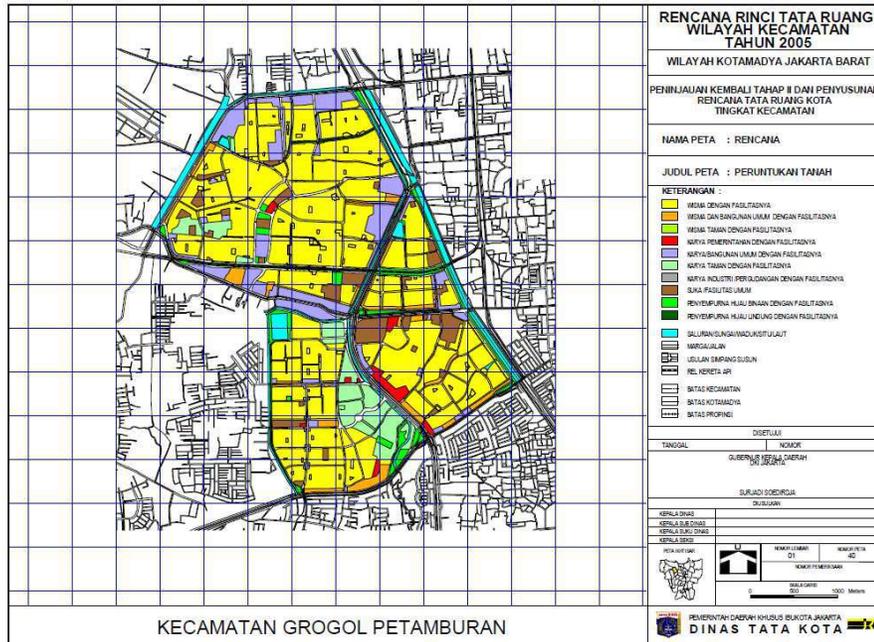


**Rencana
DETAIL
Tata Ruang
Kota**

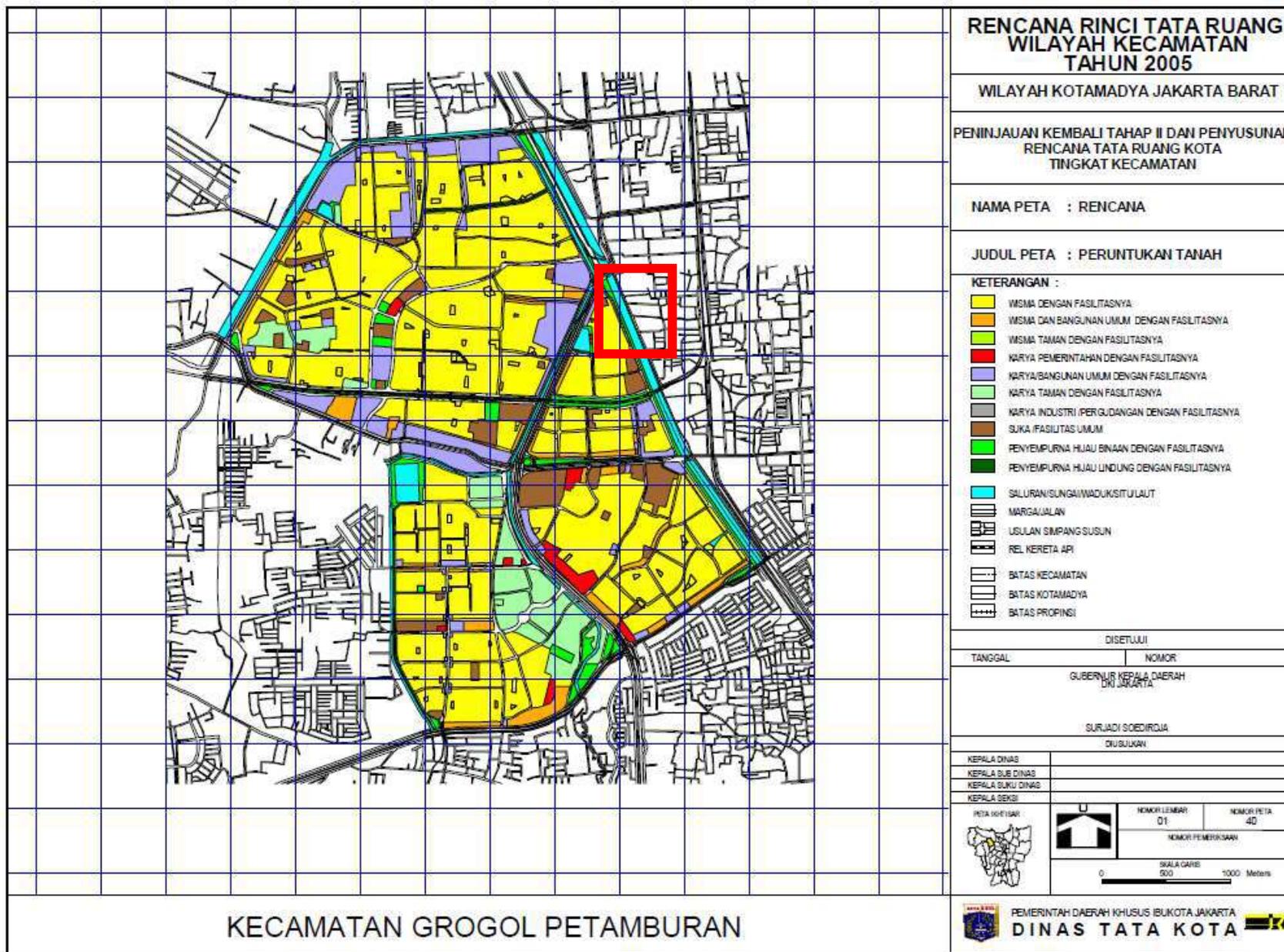
1. **Tujuan pengembangan** kawasan fungsional perkotaan;
2. **Rencana struktur dan pola pemanfaatan ruang** Kawasan Perkotaan, meliputi:
 - a) **struktur pemanfaatan ruang**, yang meliputi
 - distribusi penduduk,
 - struktur **pelayanan kegiatan** kawasan perkotaan,
 - sistem **jaringan pergerakan**,
 - sistem **jaringan telekomunikasi**,
 - sistem **jaringan energi**, dan
 - sistem **prasarana pengelolaan lingkungan**;
 - b) **Pola pemanfaatan ruang**, yang meliputi
 - **pengembangan kawasan fungsional** (kawasan permukiman, perdagangan, jasa, pemerintahan, pariwisata, perindustrian) dalam **blok-blok Peruntukan**.
3. **Pedoman pelaksanaan pembangunan** kawasan fungsional perkotaan meliputi:
 - a) Arahan **kepadatan bangunan** (net density/KDB) untuk setiap blok peruntukan;
 - b) Arahan **ketinggian bangunan** (maximum height/ KLB) untuk setiap blok peruntukan;
 - c) Arahan **garis sempadan bangunan** untuk setiap blok peruntukan;
 - d) Rencana **penanganan lingkungan** blok peruntukan;
 - e) Rencana **penanganan jaringan prasarana dan sarana**.
4. **Pedoman pengendalian pemanfaatan ruang** kawasan fungsional perkotaan

Rencana TEKNIK Ruang Kota

1. **Rencana tapak pemanfaatan ruang** lingkungan perkotaan, meliputi:
 - a) Rencana **perpetakan lahan** lingkungan perkotaan (kavling);
 - b) Rencana **tata letak bangunan dan pemanfaatan bangunan**;
 - c) Rencana **tata letak jaringan pergerakan lingkungan** perkotaan hingga *pedestrian* dan jalan setapak, perparkiran, halte dan penyeberangan;
 - d) Rencana **tata letak jaringan utilitas** lingkungan perkotaan;
 - e) Rencana **ruang hijau dan penghijauan**.
2. **Arahan pelaksanaan pembangunan** lingkungan perkotaan, yang meliputi:
 - a) Ketentuan **letak dan penampang bangunan gedung dan bangunan bukan gedung**;
 - b) Ketentuan **letak dan penampang jaringan pergerakan**;
 - c) Ketentuan **letak dan penampang jaringan utilitas lingkungan perkotaan**;
3. **Arahan pelaksanaan pembangunan** lingkungan perkotaan, yang meliputi:
 - a) **sempadan bangunan,**
 - b) **koefisien dasar bangunan,**
 - c) **koefisien lantai bangunan,**
 - d) **ketinggian bangunan, elevasi,**
 - e) **bentuk dasar bangunan,**
 - f) **selubung bangunan,**
 - g) **pertandaan,**
 - h) **bahan bangunan,**
 - i) dan ketentuan bangunan lainnya.



Lembar Rencana Kota/LRK



RENCANA RINCI TATA RUANG WILAYAH KECAMATAN TAHUN 2005

WILAYAH KOTAMADYA JAKARTA BARAT

PENINJAUAN KEMBALI TAHAP II DAN PENYUSUNAN
RENCANA TATA RUANG KOTA
TINGKAT KECAMATAN

NAMA PETA : RENCANA

JUDUL PETA : PERUNTUKAN TANAH

- KETERANGAN :**
- WISMA DENGAN FASILITASNYA
 - WISMA DAN BANGUNAN UMUM DENGAN FASILITASNYA
 - WISMA TAMAN DENGAN FASILITASNYA
 - KARYA PEMERINTAHAN DENGAN FASILITASNYA
 - KARYA/BANGUNAN UMUM DENGAN FASILITASNYA
 - KARYA TAMAN DENGAN FASILITASNYA
 - KARYA INDUSTRI /PER GUDANGAN DENGAN FASILITASNYA
 - SUKA /FASILITAS UMUM
 - PENYEMPURNA HIJAU BINAAN DENGAN FASILITASNYA
 - PENYEMPURNA HIJAU LINDUNG DENGAN FASILITASNYA
 - SALURAN/SUNGAI/WADUK/SITU/LAUT
 - MARGA/JALAN
 - USULAN SIMPANG SUSUN
 - REL KERETA API
 - BATAS KECAMATAN
 - BATAS KOTAMADYA
 - BATAS PROPINSI

DISETJUI

TANGGAL _____ NOMOR _____

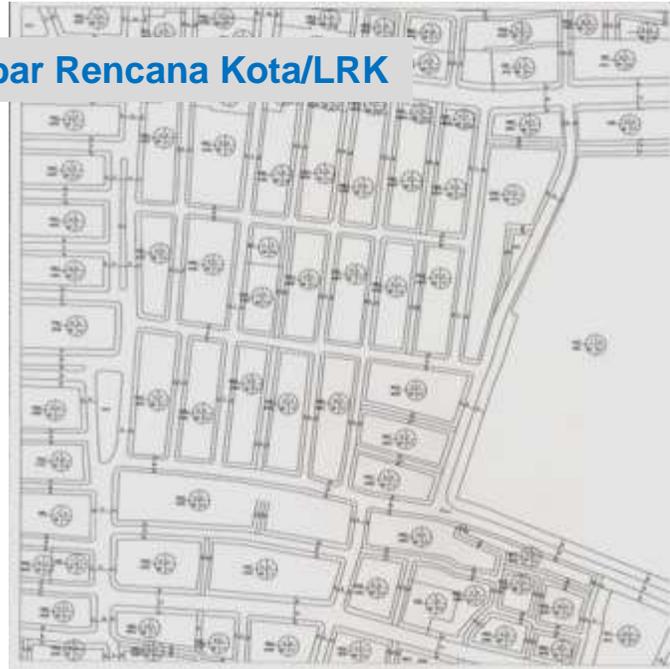
GUBERNUR KEPALA DAERAH
DKI JAKARTA

SURJADI SOEDIRCJA
DIBULUKAN

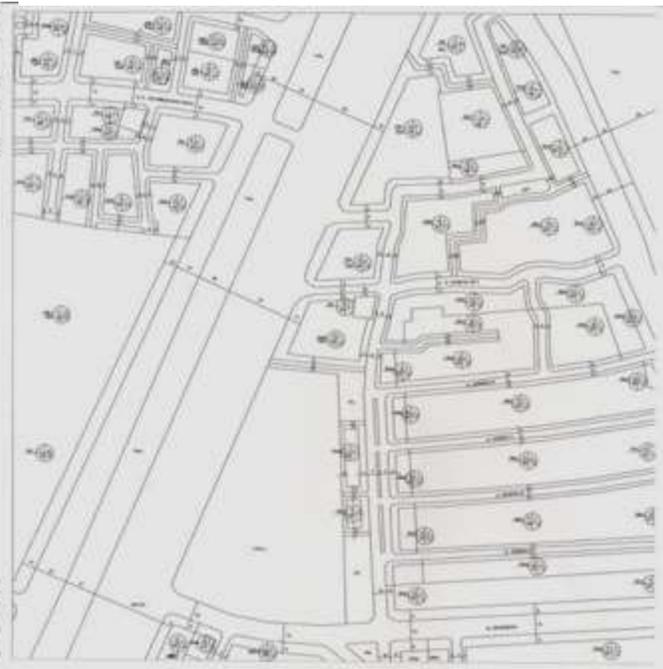
KEPALA DINAS		
KEPALA SUB DINAS		
KEPALA SUKU DINAS		
KEPALA SEKSI		
PETA KHUSUS		NOMOR LEMBAR 01
	NOMOR PETA 40	NOMOR PEMERIKSAAN
SKALA GARIS 0 500 1000 Meters		

KECAMATAN GROGOL PETAMBURAN

Lembar Rencana Kota/LRK



**Peta LRK
No. 3126**



**Peta LRK
No. 3226**

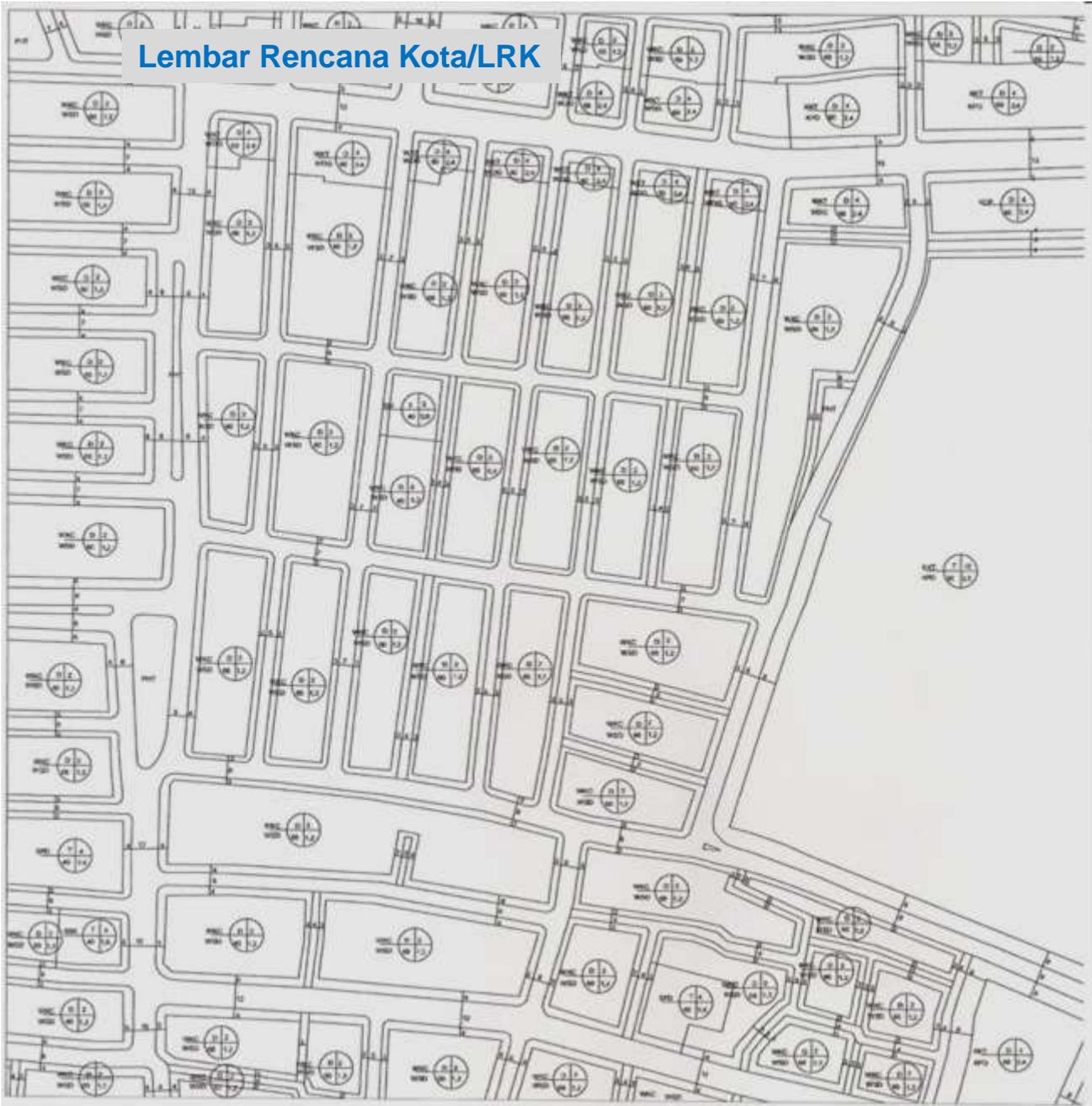


**Peta LRK
No. 3127**



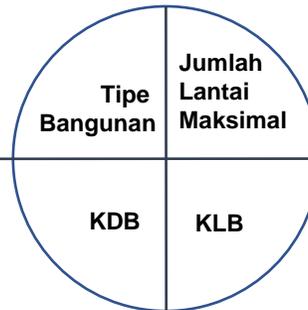
**Peta LRK
No. 3227**

Lembar Rencana Kota/LRK



Peta LRK
No. 3126

Peruntukan
yang
diijinkan



RDTR-PZ DKI Jakarta 2030: Tabel Intensitas Kecamatan Grogol

TABEL 16B INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG KECAMATAN GROGOL PETAMBURAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT

KELURAHAN	BLOK	SUBBLOK	ZONA	SUB ZONA	ID SUBBLOK	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	TIPE	PSL
GROGOL	01	001	ZONA CAMPURAN	C.1	01.001.C.1.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	01	002	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.002.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
GROGOL	01	003	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.003.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
GROGOL	01	004	ZONA CAMPURAN	C.1	01.004.C.1.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	01	005	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.005.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
GROGOL	01	006	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.006.R.4.a.b	60	1,20	2	20	0	D	P
GROGOL	01	007	ZONA CAMPURAN	C.1	01.007.C.1.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	01	008	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.7	01.008.S.7.a.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	01	009	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.7	01.009.S.7.a.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	01	010	ZONA JALUR HIJAU	H.6	01.010.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	011	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.011.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	012	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.012.H.4	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	013	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	01.013.B.1	0	0	0	0	0	-	-
GROGOL	01	014	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.014.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	015	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.015.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	016	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.016.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	017	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.017.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	018	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	01.018.B.1	0	0	0	0	0	-	-
GROGOL	02	001	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.001.R.4.b	60	1,20	2	20	0	D	P
GROGOL	02	002	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	02.002.S.1.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	02	003	ZONA CAMPURAN	C.1	02.003.C.1.b	60	2,40	4	30	55	T/D	P
GROGOL	02	004	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.004.R.4.b	60	1,20	2	20	0	D	P
GROGOL	02	005	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.005.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	02	006	ZONA JALUR HIJAU	H.6	02.006.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	02	007	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.007.H.4	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	02	008	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	02.008.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	02	009	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	02.009.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	02	010	ZONA CAMPURAN	C.1	02.010.C.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	02	011	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	02.011.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	02	012	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	02.012.S.1.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	02	013	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.013.S.3.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	02	014	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.014.S.3.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	02	015	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	02.015.B.1	0	0	0	0	0	-	-
GROGOL	02	016	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.016.H.4	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	03	001	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	03.001.S.1.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	03	002	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	03.002.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P

Kronologi Rencana Tata Ruang DKI Jakarta

Kebijakan Nasional

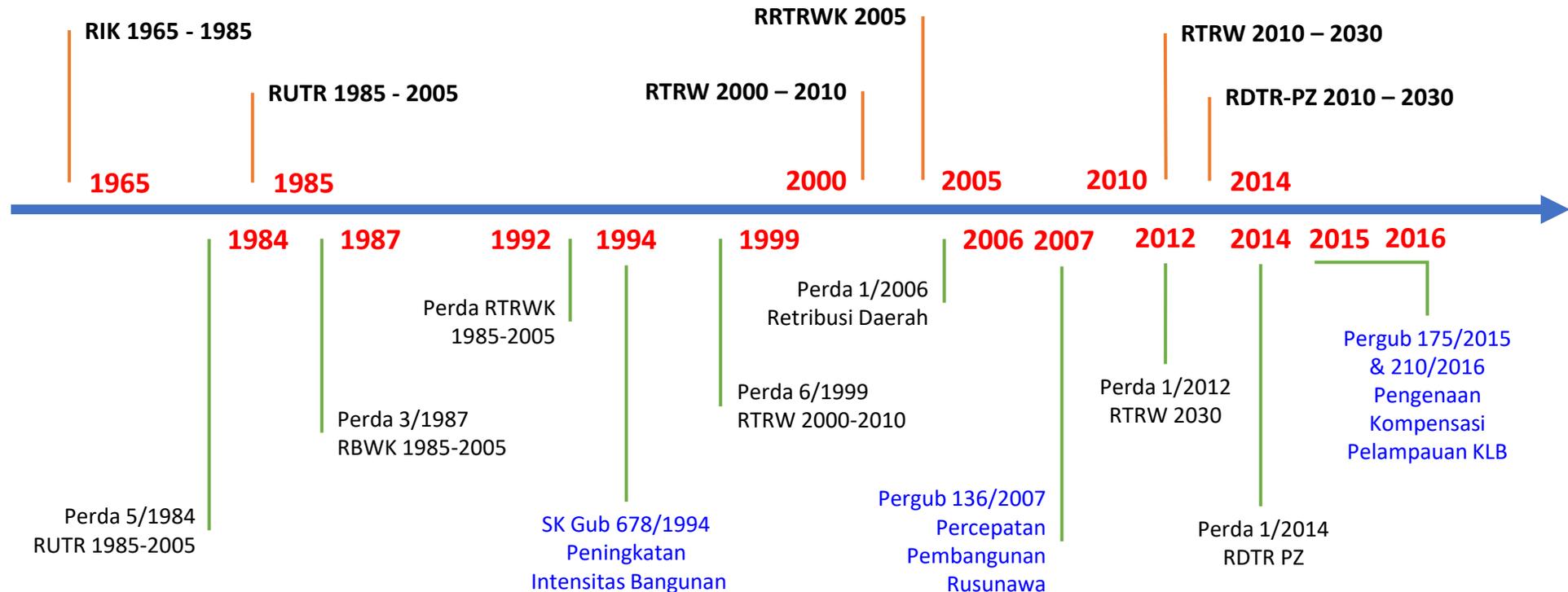
UU 26/2007 Penataan Ruang

Permen ATR/BPN No. 9/2017 tentang Pedoman Pemantauan dan Evaluasi Pemanfaatan Ruang

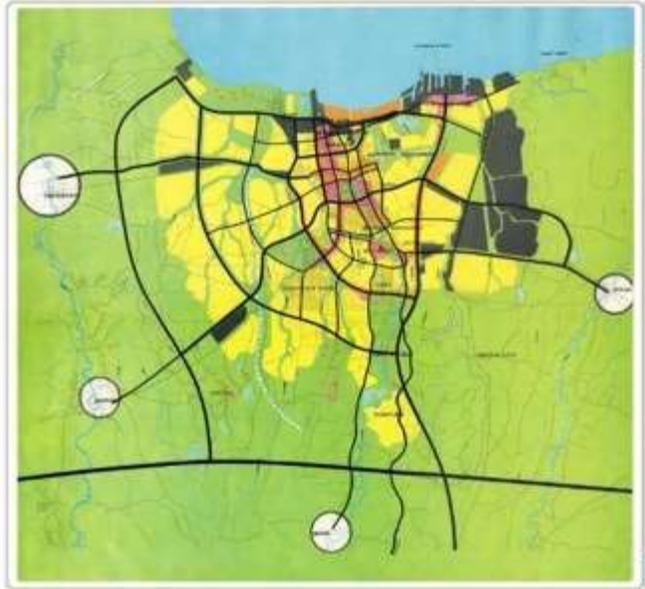
Permen ATR/BPN No.17/2017 tentang Audit Tata Ruang

Permen ATR/BPN No.16/2018 tentang Pedoman Penyusunan RDTR dan Peraturan Zonasi Kabupaten/Kota

Kebijakan DKI Jakarta:



Kronologi Rencana Tata Ruang DKI Jakarta

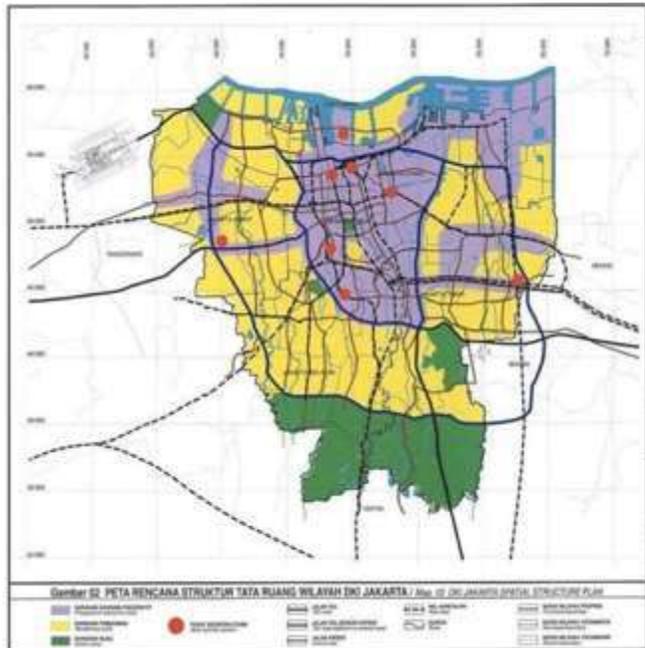


RIK
1965 – 1985



RUTR
1985 - 2005

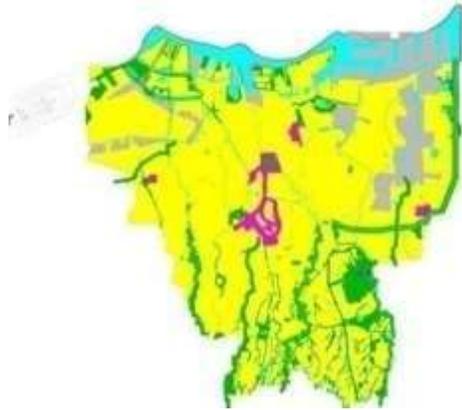
RTRW
2000 – 2010



RTRW
2010 – 2030

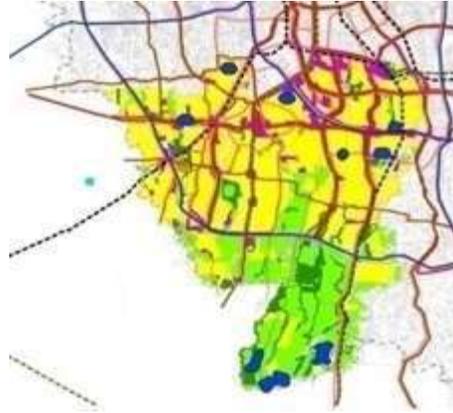


Hirarki Dokumen Perencanaan Ruang DKI Jakarta



Province
Spatial Master plan
scale 1 : 50.000

1. Structure Plan:
 - *primary and secondary city center (center and sub center)*
 - *primary infrastructure system*
2. Macro land use plan
3. Province Strategic Area



City
Spatial Master Plan
scale 1 : 20.000

1. Structure Plan:
 - *tertiary city center (sub sub center)*
 - *secondary infrastructure system*
2. Micro land use plan
3. City Strategic Area



District
Detail Plan
scale 1 : 5.000

1. Structure Plan:
 - *district center*
 - *tertiary infrastructure system*
2. Detail land use plan



Strategic Commercial Area/Special Zone
Urban Design Guidelines (UDGL)
scale 1 : 1.000

1. Detail land use
2. Land Intensity
3. Building placement and envelope
4. Circulation & Accessibility
5. Open space and green area
6. Infrastructure and utilities system



PERATURAN DAERAH PROVINSI DKI JAKARTA
NOMOR 1 TAHUN 2012
TENTANG

RENCANA TATA RUANG WILAYAH
JAKARTA 2030

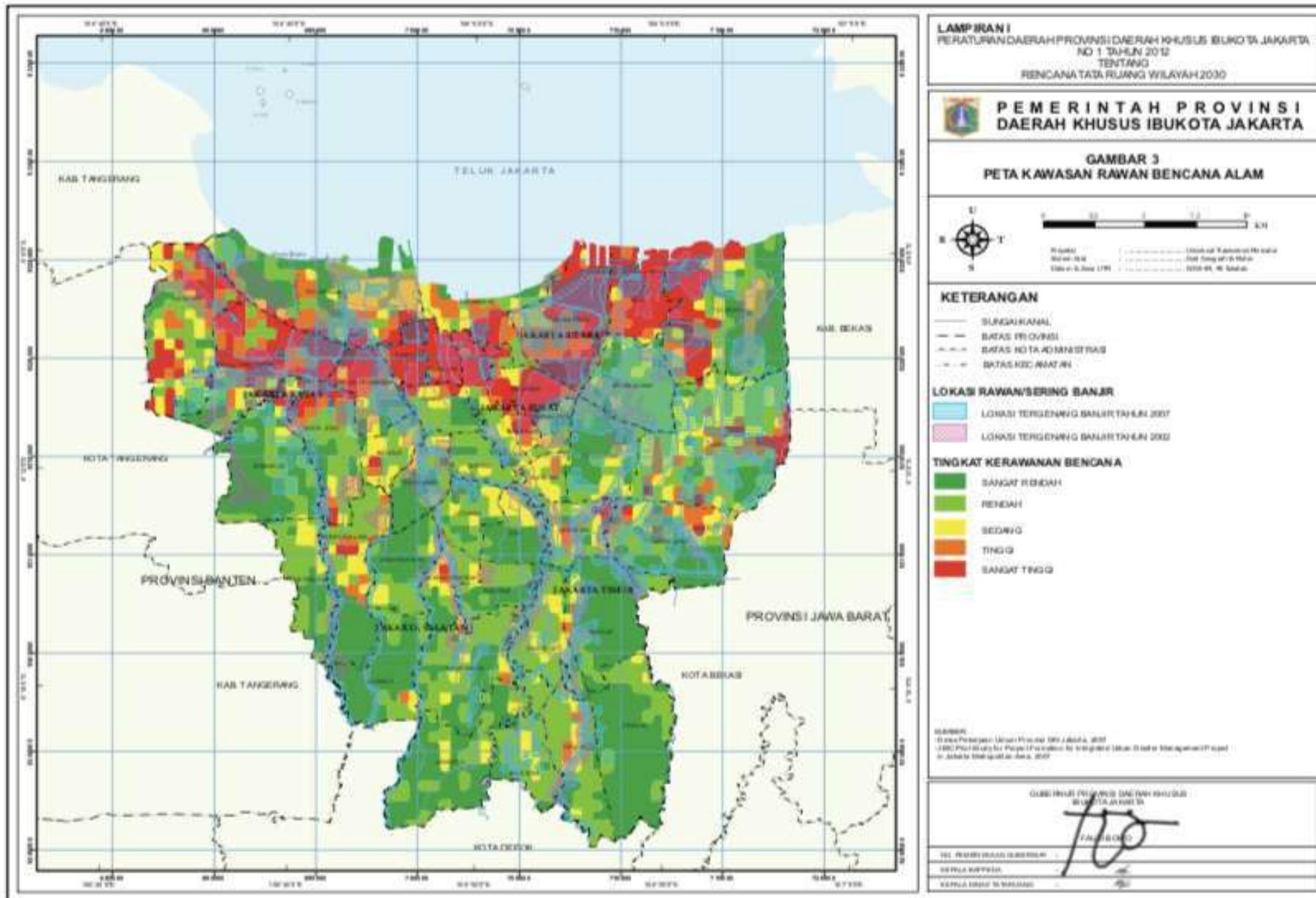
PEMERINTAH PROVINSI DKI JAKARTA

RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030

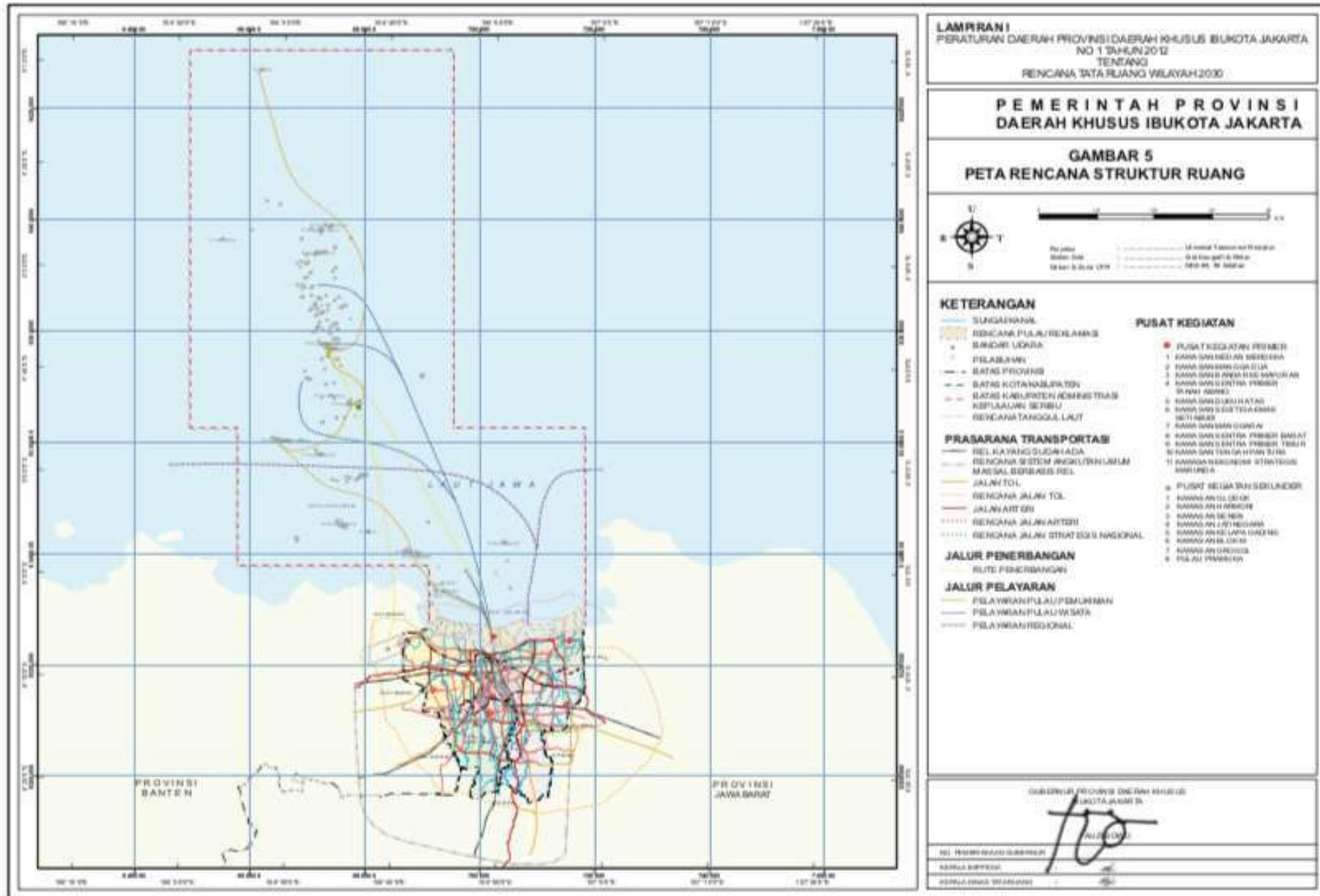
DAFTAR ISI

PRAKATA KEPALA BAPPEDA PROVINSI DKI JAKARTA	ii	Bagian Keempat	Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Administrasi Jakarta Barat	61
SAMBUTAN GUBERNUR PROVINSI DKI JAKARTA	iii	Paragraf 1	Struktur Ruang Wilayah	61
BAB I KETENTUAN UMUM	5	Paragraf 2	Pola Ruang Wilayah	62
BAB II RUANG LINGKUP	11	Bagian Kelima	Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Administrasi Jakarta Selatan	66
BAB III VISI DAN MISI	11	Paragraf 1	Struktur Ruang Wilayah	66
BAB IV TUJUAN, KEBIJAKAN, DAN STRATEGI PENATAAN RUANG	12	Paragraf 2	Pola Ruang Wilayah	67
Bagian Kesatu Tujuan Penataan Ruang	12	Bagian Keenam	Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Administrasi Jakarta Timur	70
Bagian Kedua Kebijakan Penataan Ruang	12	Paragraf 1	Struktur Ruang Wilayah	70
Bagian Ketiga Strategi Penataan Ruang	14	Paragraf 2	Pola Ruang Wilayah	71
BAB V RENCANA STRUKTUR RUANG	19	Bagian Ketujuh	Rencana Tata Ruang Wilayah Kabupaten Administrasi Kepulauan Seribu	75
Bagian Kesatu Umum	19	Paragraf 1	Struktur Ruang Wilayah	75
Bagian Kedua Sistem Pusat Kegiatan	19	Paragraf 2	Pola Ruang Daratan (Pulau)	76
Bagian Ketiga Sistem dan Jaringan Transportasi	20	Paragraf 3	Pola Ruang Perairan/Pesisir	78
Paragraf 1 Sistem Jaringan Transportasi Darat	20	BAB X PEMANFAATAN RUANG		82
Paragraf 2 Sistem dan Jaringan Transportasi Perkeretaapian	24	BAB XI PENGENDALIAN PEMANFAATAN RUANG		83
Paragraf 3 Sistem dan Jaringan Transportasi Laut	24	Bagian Kesatu Umum	Umum	83
Paragraf 4 Sistem dan Jaringan Transportasi Udara	25	Bagian Kedua Arahan Peraturan Zonasi Umum	Arahan Peraturan Zonasi	83
Bagian Keempat Sistem Prasarana Sumber Daya Air	25	Paragraf 1 Arahan Peraturan Zonasi Rencana Detail	Umum	83
Bagian Kelima Sistem dan Jaringan Utilitas Perkotaan	26	Paragraf 2 Arahan Pemanfaatan Ruang di atas dan/atau di bawah Tanah, Air, dan/atau Prasarana/Sarana Umum	Arahan Perizinan	84
Paragraf 1 Sistem dan Jaringan Air Bersih	27	Bagian Keempat Umum	Umum	85
Paragraf 2 Sistem Prasarana dan Sarana Pengelolaan Air Limbah	27	Paragraf 1 Prosedur Pemberian Izin	Umum	85
Paragraf 3 Sistem Sarana dan Prasarana Pengelolaan Sampah	28	Paragraf 2 Penggantian Yang Layak Terhadap Kerugian	Umum	86
Paragraf 4 Sistem dan Jaringan Energi	30	Paragraf 3 Arahan Pemberian Insentif dan Disinsentif	Umum	86
Paragraf 5 Sistem dan Jaringan Telekomunikasi	32	Bagian Kelima Arahan Sanksi	Umum	88
BAB VI RENCANA POLA RUANG	33	Bagian Keenam		
Bagian Kesatu Umum	33	BAB XII PEMBINAAN DAN PENGAWASAN		88
Bagian Kedua Peruntukan Ruang Untuk Fungsi Lindung	33	Bagian Kesatu Pembinaan		88
Bagian Ketiga Peruntukan Ruang Untuk Fungsi Budi daya	38	Bagian Kedua Pengawasan		90
BAB VII KAWASAN STRATEGIS	46	BAB XIII HAK, KEWAJIBAN, DAN PERAN MASYARAKAT		91
Bagian Kesatu Umum	46	Bagian Kesatu Hak Masyarakat		91
Bagian Kedua Kawasan Strategis Kepentingan Ekonomi	47	Bagian Kedua Kewajiban Masyarakat		92
Bagian Ketiga Kawasan Strategis Kepentingan Lingkungan	48	Bagian Ketiga Peran Masyarakat		92
Bagian Keempat Kawasan Strategis Kepentingan Sosial Budaya	48	Bagian Keempat Tahapan Penyampaian Peran Masyarakat		93
Bagian Kelima Kawasan Strategis Pantura	49	Bagian Kelima Pemberdayaan Peran Masyarakat		94
BAB VIII KAWASAN KHUSUS	51	BAB XIV KELEMBAGAAN PENYELENGGARAAN PENATAAN RUANG		94
BAB IX RENCANA TATA RUANG WILAYAH KOTA ADMINISTRASI DAN KABUPATEN ADMINISTRASI	52	BAB XV LARANGAN		95
Bagian Kesatu Umum	52	BAB XVI SANKSI ADMINISTRASI		96
Bagian Kedua Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Administrasi Jakarta Pusat	52	BAB XVII PENYIDIKAN		98
Paragraf 1 Struktur Ruang Wilayah	52	BAB XVIII KETENTUAN PIDANA		99
Paragraf 2 Pola Ruang Wilayah	53	BAB XIX KETENTUAN PERALIHAN		100
Bagian Ketiga Rencana Tata Ruang Wilayah Kota Administrasi Jakarta Utara	56	BAB XX KETENTUAN PENUTUP		100
Paragraf 1 Struktur Ruang Wilayah	56	PENJELASAN		103
Paragraf 2 Pola Ruang Wilayah	57	Penjelasan Umum		103
		Penjelasan Pasal Demi Pasal		104
		LAMPIRAN I PETA		144
		LAMPIRAN II TABEL		176

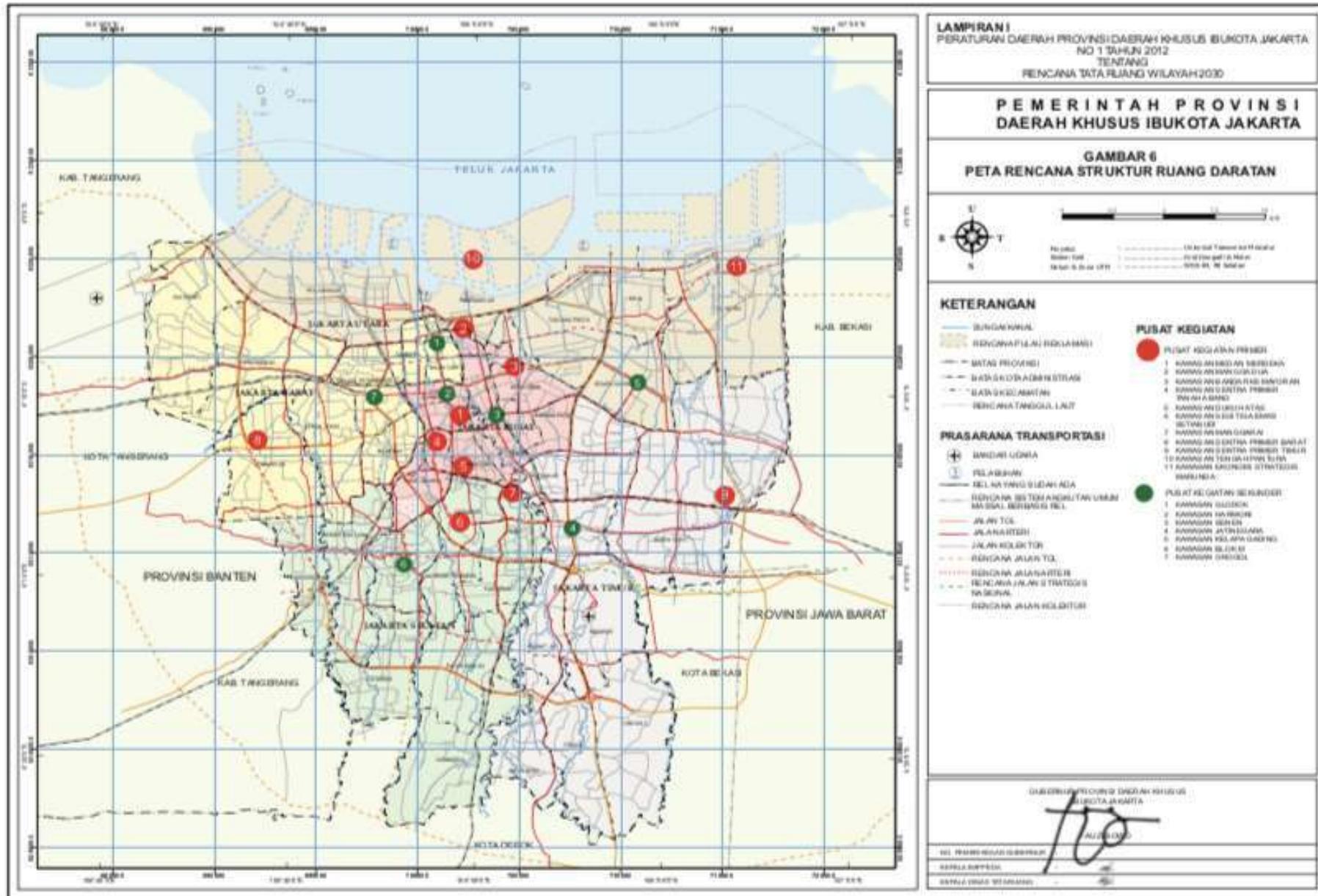
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



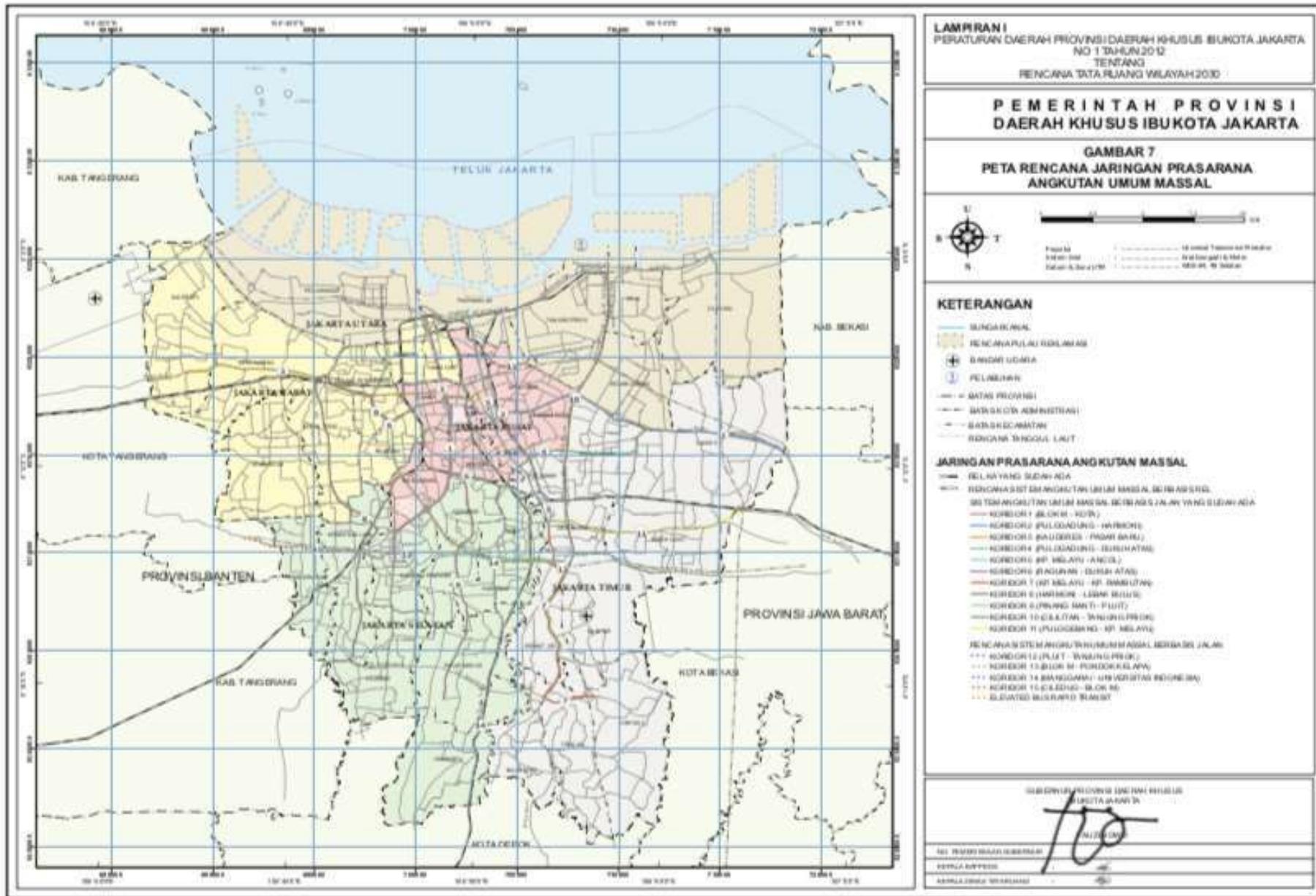
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



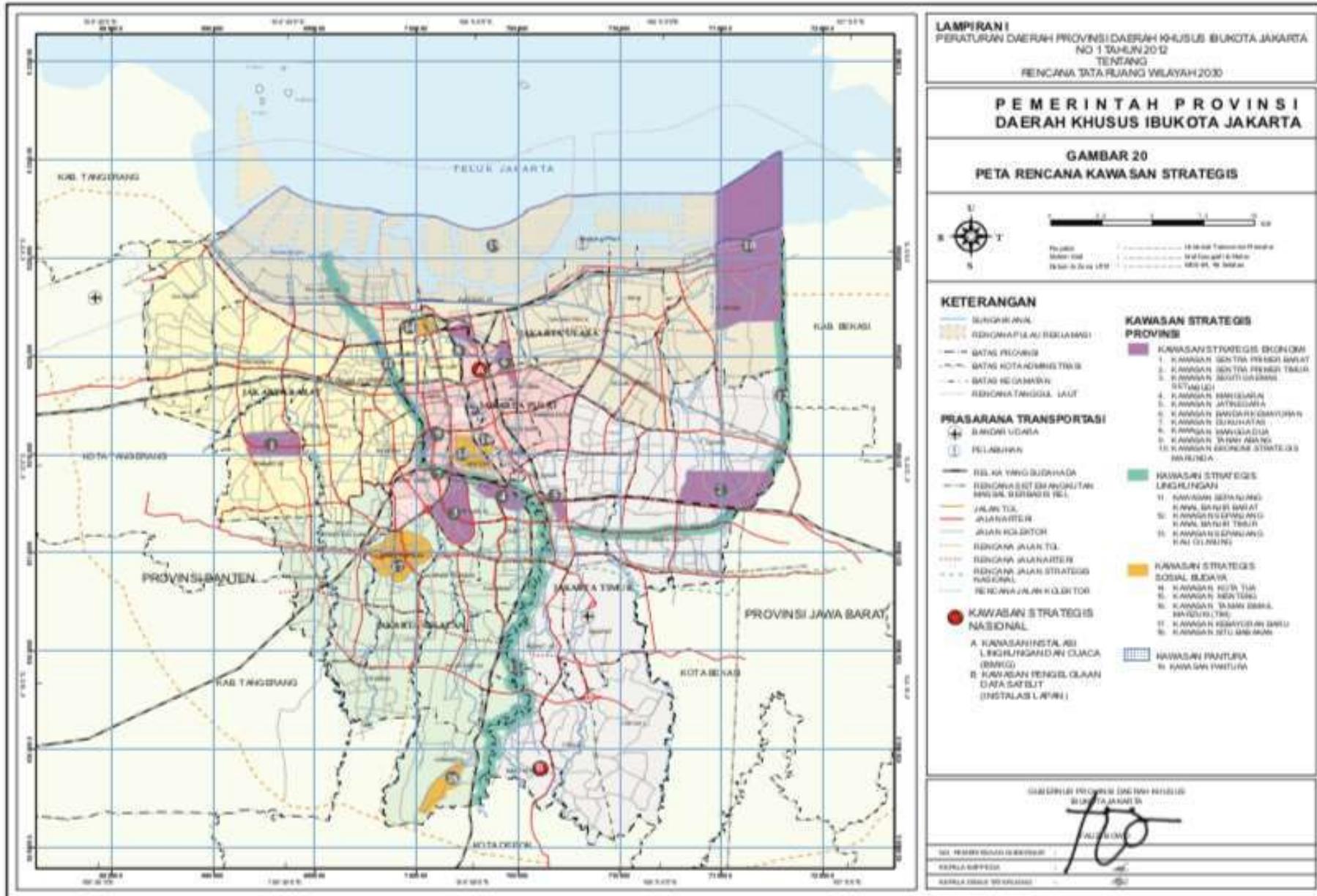
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



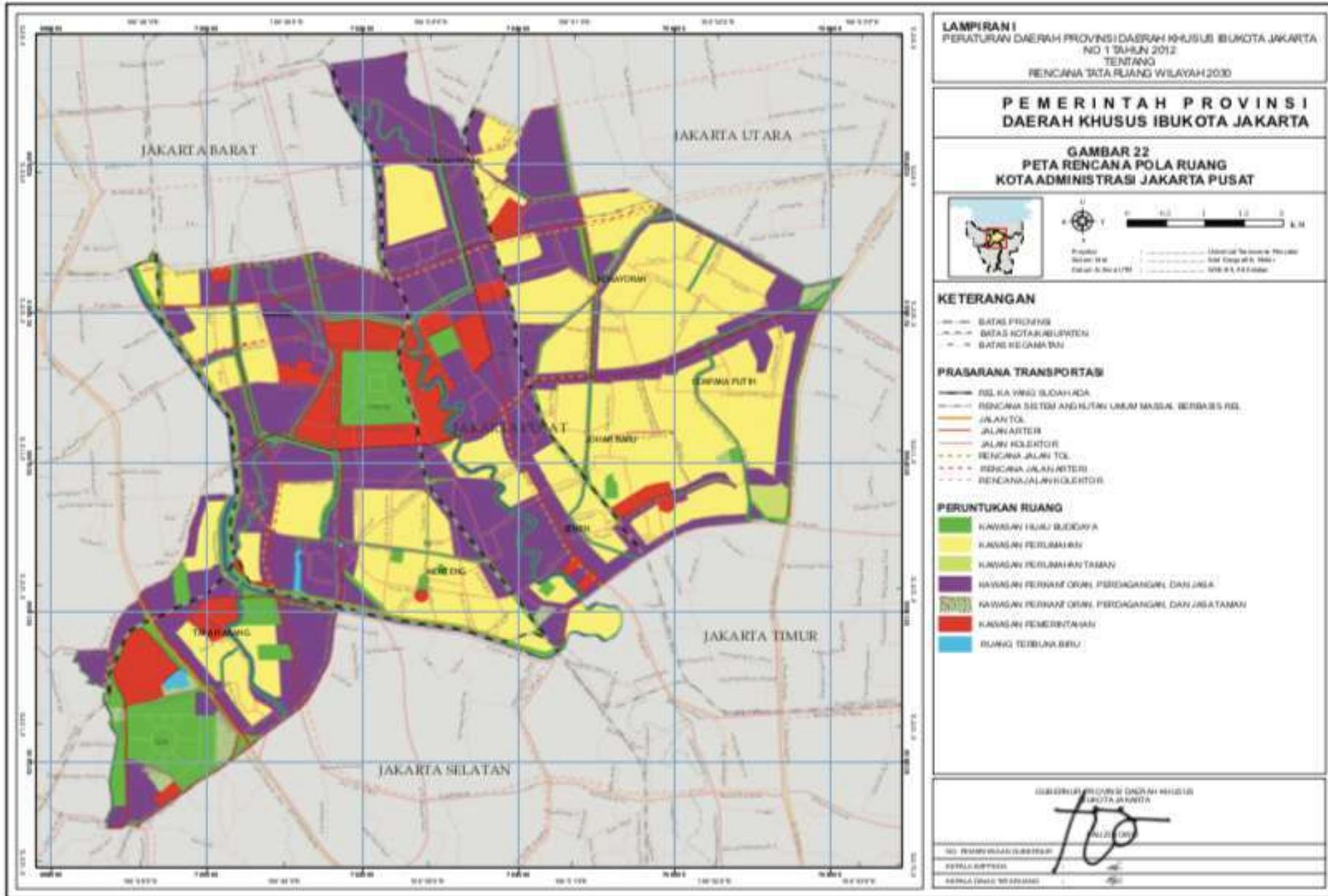
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



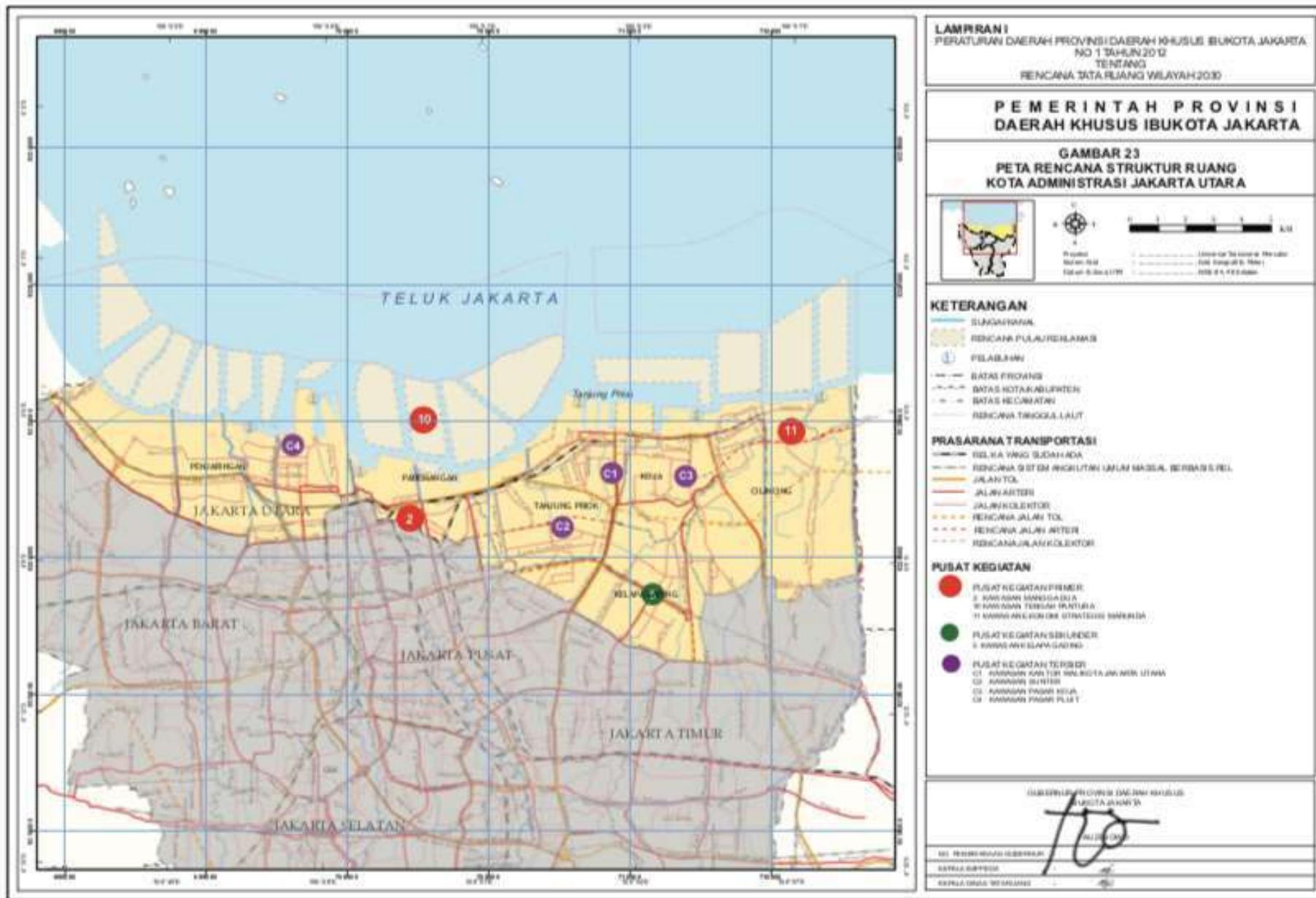
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



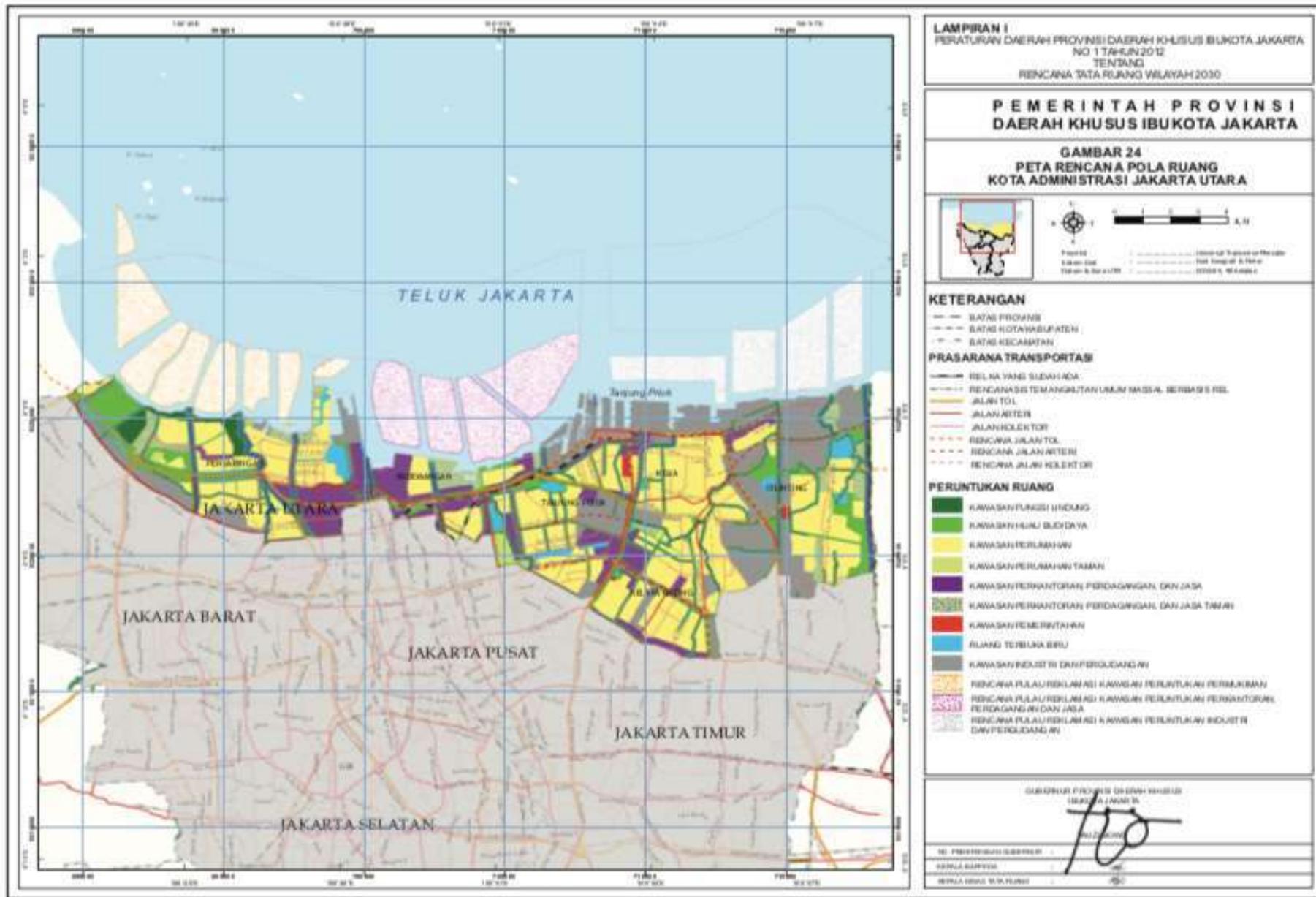
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



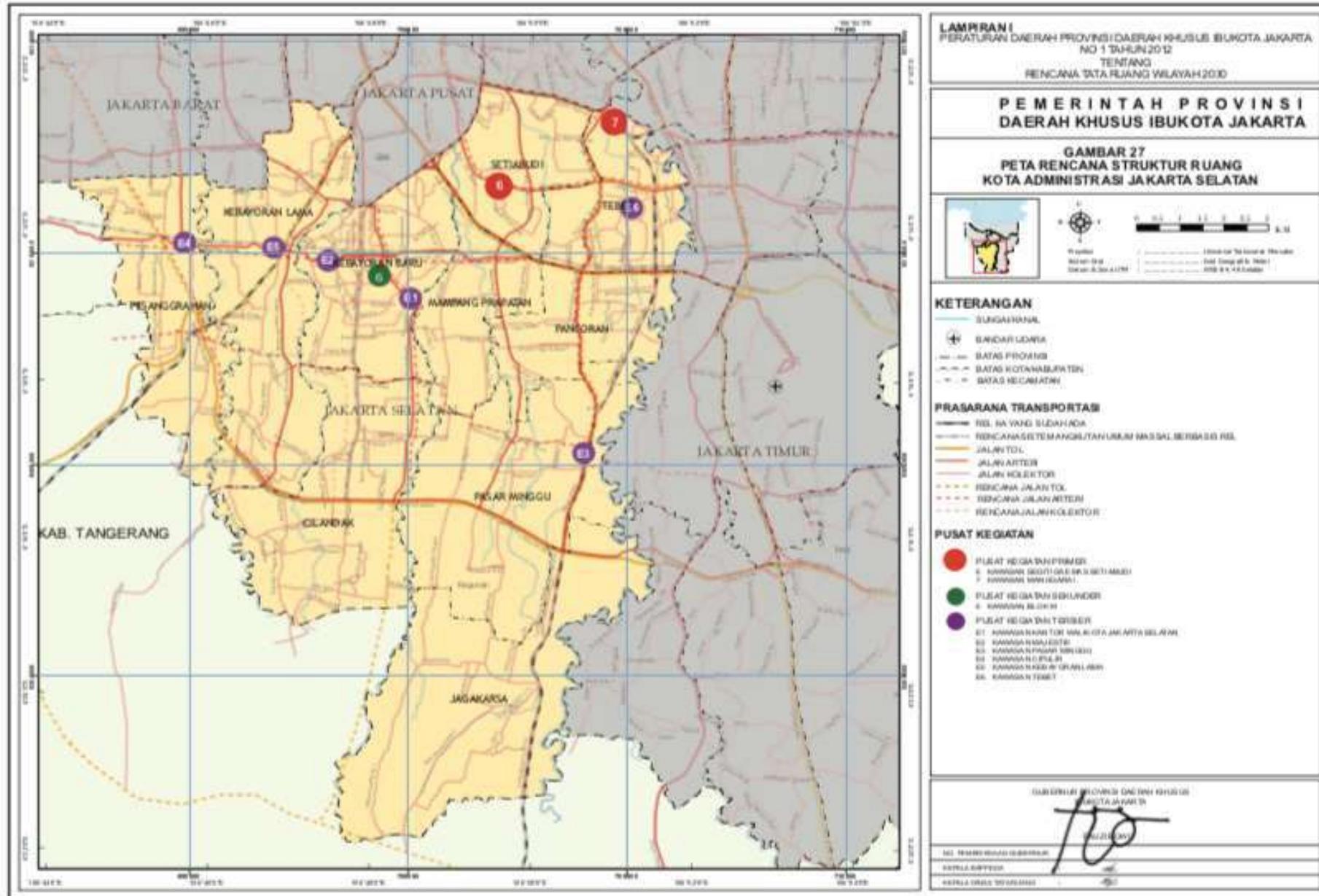
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



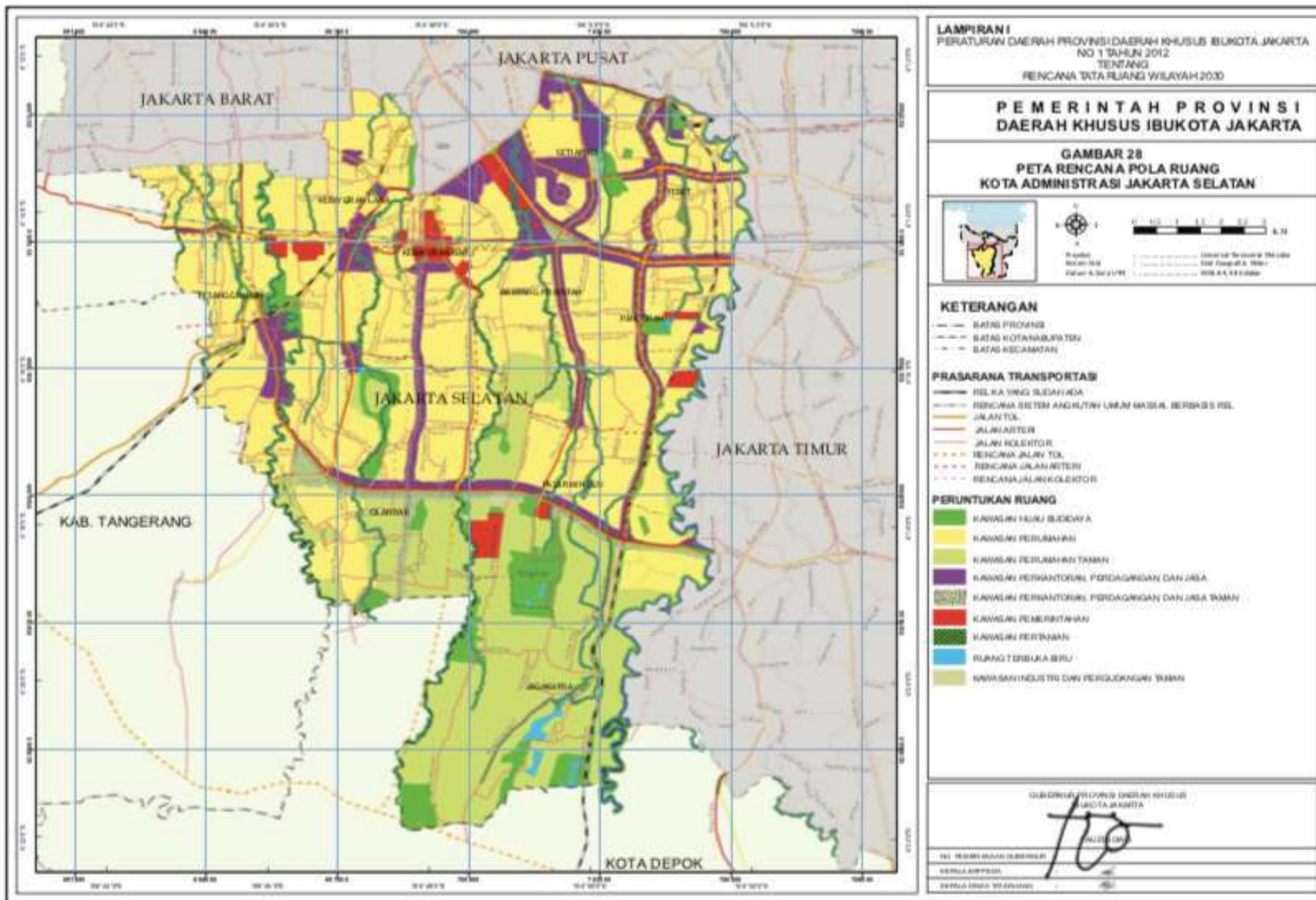
RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



RTRW (Rencana Tata Ruang Wilayah) DKI Jakarta 2010-2030



RDTR-PZ (Rencana Detail Tata Ruang-Peraturan Zonasi) DKI Jakarta 2010-2030



BUKU 1	RAPERDA	23 Bab & Penjelasan Pasal (ZONING TEXT)
BUKU 2	LAMPIRAN I	Peta Batas Administrasi dan Pola Sifat Lingkungan
	LAMPIRAN II	Tabel Proyeksi Jumlah Penduduk Kecamatan
	LAMPIRAN III	III-1: Peta Zonasi Kecamatan
		III-2: Tabel Rencana Pola Ruang Kecamatan
		III-3: Tebel Intensitas
	LAMPIRAN IV	IV-1: Air Bersih
		IV-2: Angkutan Masal
		IV-3: Energi dan Telekomunikasi
		IV-4: Evakuasi Bencana
		IV-5: Jaringan Pergerakan
IV-8: Limbah Sampah		
BUKU 3	LAMPIRAN V	Indikasi Program dan Pengembangan Kecamatan
	LAMPIRAN VI	Klasifikasi Kegiatan, Klasifikasi Zona dan Sub Zona, Ktentuan Kegiatan Dalam Sub Zona

RDTR-PZ DKI Jakarta 2010-2030: **Zonasi dan Kode**

Zona Utama	Fungsi	Kode
Lindung	Suaka dan Pelestarian Alam	L1-L3
Budi Daya	Hijau	H1-HB
	Pemerintahan	P1-P3
	Perumahan	R1-R11
	Perkantoran	K1, K3
	Perdagangan dan Jasa	K2, K4, K5
	Campuran	C1
	Fasilitas/Sarana Umum dan Sosial	S1-S7
	Industri	I1
	Pergudangan	G1
Perairan dan Pesisir	Terbuka Biru	B1
	Pertambangan Pulau	T1
	Konservasi Perairan	PP1

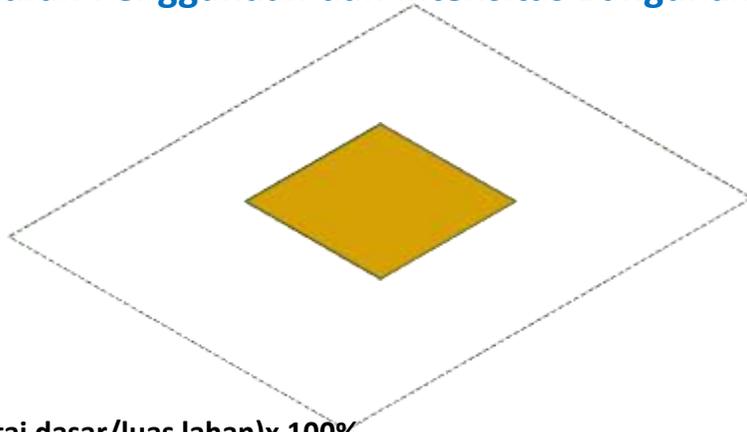
L	H	P	R1	R2-R6	R7-R8	R9	R10	R11	K	C	S	I	G	B	T	PP
---	---	---	----	-------	-------	----	-----	-----	---	---	---	---	---	---	---	----

RDTR-PZ DKI Jakarta 2010-2030: Tabel Intensitas

TABEL 16B INTENSITAS PEMANFAATAN RUANG KECAMATAN GROGOL PETAMBURAN KOTA ADMINISTRASI JAKARTA BARAT

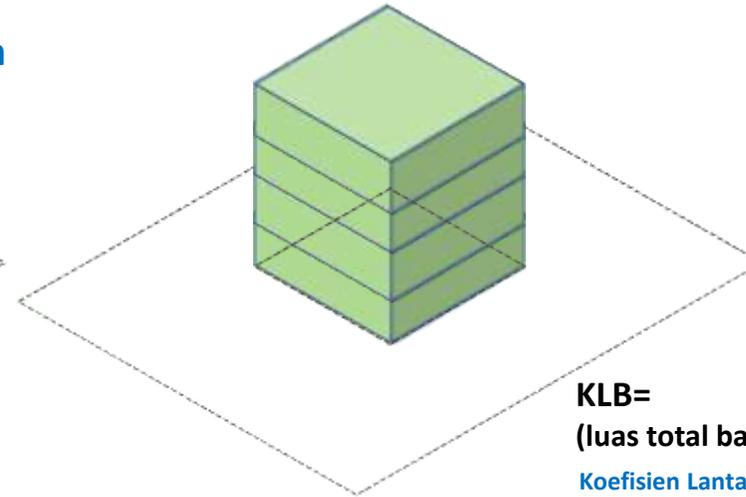
KELURAHAN	BLOK	SUBBLOK	ZONA	SUB ZONA	ID SUBBLOK	KDB	KLB	KB	KDH	KTB	TIPE	PSL
GROGOL	D1	001	ZONA CAMPURAN	C.1	01.001.C.1.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D1	002	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.002.R.4.a.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	D1	003	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.003.R.4.a.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	D1	004	ZONA CAMPURAN	C.1	01.004.C.1.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	01	005	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.005.R.4.a.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	01	006	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	01.006.R.4.a.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	D1	007	ZONA CAMPURAN	C.1	01.007.C.1.a.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D1	008	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.7	01.008.S.7.a.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	D1	009	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.7	01.009.S.7.a.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	D1	010	ZONA JALUR HIJAU	H.6	01.010.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D1	011	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.011.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	012	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.012.H.4	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	01	013	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	01.013.B.1	0	0	0	0	0	-	-
GROGOL	D1	014	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.014.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D1	015	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	01.015.H.2.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D1	016	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.016.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D1	017	ZONA JALUR HIJAU	H.4	01.017.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D1	018	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	01.018.B.1	0	0	0	0	0	-	-
GROGOL	02	001	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.001.R.4.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	02	002	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	02.002.S.1.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	D2	003	ZONA CAMPURAN	C.1	02.003.C.1.b	60	2,40	4	30	55	T/D	P
GROGOL	D2	004	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	02.004.R.4.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	D2	005	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.005.H.4.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D2	006	ZONA JALUR HIJAU	H.6	02.006.H.6.a.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D2	007	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.007.H.4	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	02	008	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	02.008.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D2	009	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	02.009.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D2	010	ZONA CAMPURAN	C.1	02.010.C.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D2	011	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	02.011.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D2	012	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	02.012.S.1.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	D2	013	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.013.S.3.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	02	014	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.3	02.014.S.3.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	02	015	ZONA TERBUKA BIRU	B.1	02.015.B.1	0	0	0	0	0	-	-
GROGOL	D2	016	ZONA JALUR HIJAU	H.4	02.016.H.4	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D3	001	ZONA PELAYANAN UMUM DAN SOSIAL	S.1	03.001.S.1.b	40	1,60	4	30	55	T	P
GROGOL	D3	002	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	03.002.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P
GROGOL	D3	003	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.4	03.003.R.4.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	D3	004	ZONA PERUMAHAN KDB SEDANG-TINGGI	R.3	03.004.R.3.b	60	1,20	2	20	-	D	P
GROGOL	03	005	ZONA JALUR HIJAU	H.5	03.005.H.5	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	03	006	ZONA TAMAN KOTA/LINGKUNGAN	H.2	03.006.H.2.b	0	0	0	0	0	-	P
GROGOL	D3	007	ZONA PERKANTORAN, PERDAGANGAN, DAN JASA	K.1	03.007.K.1.b	60	2,40	4	30	55	D	P

Pengaturan Penggunaan dan Intensitas Bangunan



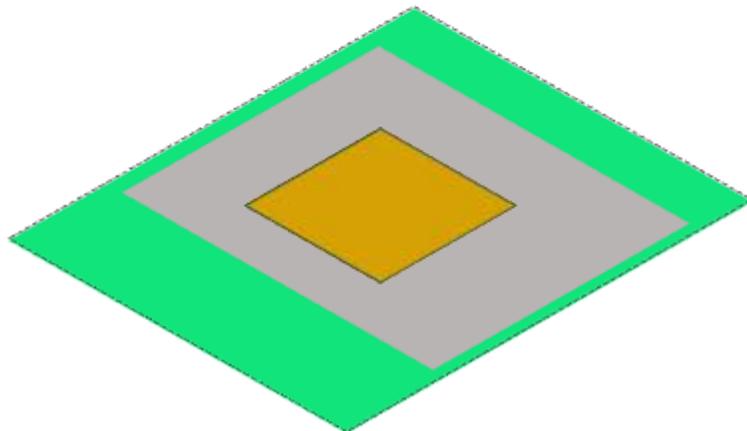
KDB=
(luas lantai dasar/luas lahan)x 100%

Koefisien Dasar Bangunan (KDB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.



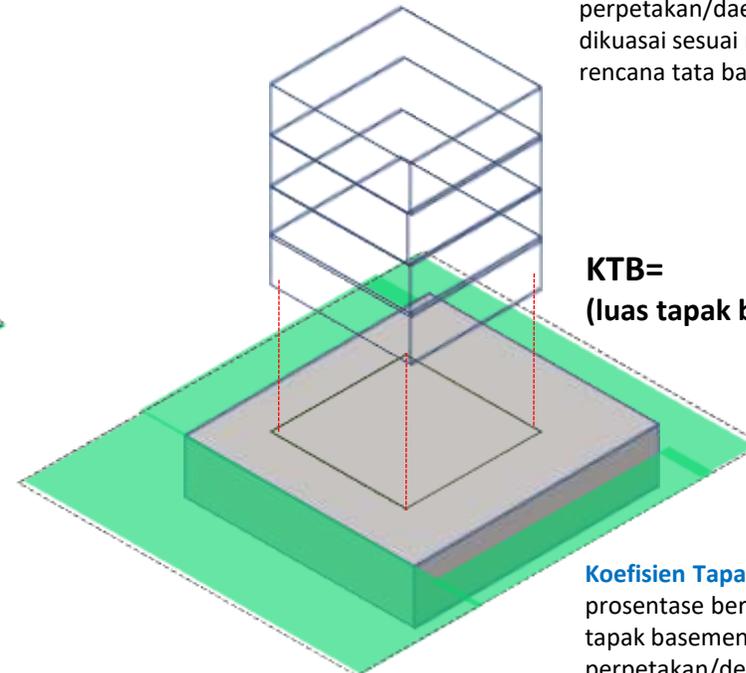
KLB=
(luas total bangunan/luas lahan)

Koefisien Lantai Bangunan (KLB) adalah angka perbandingan antara luas seluruh lantai bangunan gedung terhadap luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.



KDH=
(luas area resapan hijau/luas lahan)x 100%

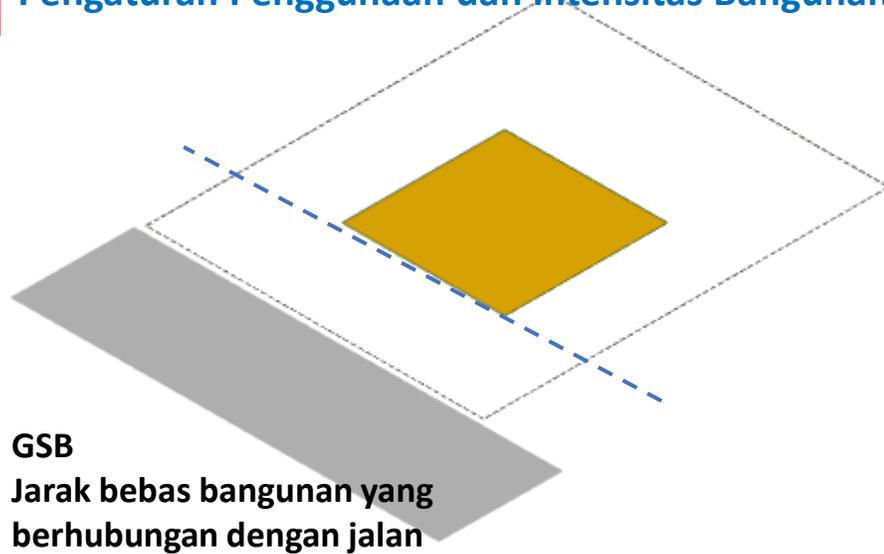
Koefisien Dasar Hijau (KDH) adalah angka prosentase perbandingan antara luas seluruh ruang terbuka di luar bangunan gedung yang diperuntukan bagi pertamanan/penghijauan dengan luas tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan.



KTB=
(luas tapak basement hijau/luas lahan)x 100%

Koefisien Tapak Basemen (KTB) adalah angka prosentase berdasarkan perbandingan antara luas tapak basemen dengan luas lahan/tanah perpetakan/daerah perencanaan yang dikuasai sesuai rencana tata ruang dan rencana tata bangunan dan lingkungan

Pengaturan Penggunaan dan Intensitas Bangunan



GSB

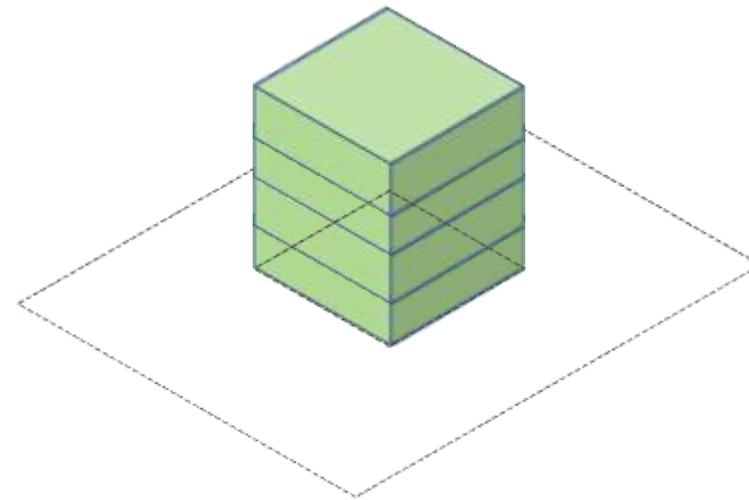
Jarak bebas bangunan yang berhubungan dengan jalan

5. **Garis Sempadan Bangunan (GSB)** adalah jarak minimal bebas bangunan di dalam sebuah kavling yang tidak boleh dilampaui oleh denah bangunan ke arah yang ditetapkan dalam rencana kota (GSB tergantung tipe bangunan: bangunan tunggal, bangunan deret, bangunan kopel, dsb)



Garis Sempadan Jalan (GSJ)

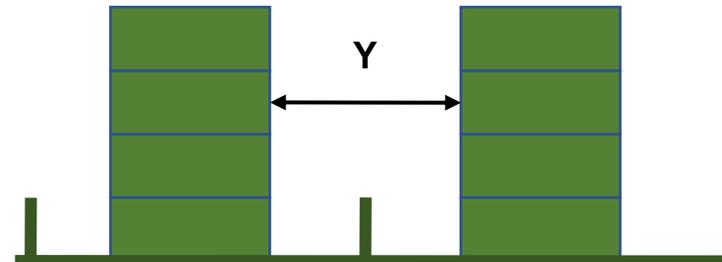
Garis Sempadan Jalan (GSJ) adalah garis rencana jalan yang berhadapan dengan bangunan yang ditetapkan dalam rencana kota, selain GSJ ditetapkan juga GS Sungai, GS Pantai, GS Tegangan Tinggi, GS Jalu kereta api



Ketinggian bangunan=

(jumlah maksimal lantai bangunan)

Ketinggian Bangunan adalah jumlah lantai penuh dalam suatu bangunan dihitung mulai dari lantai dasar sampai lantai tertinggi, dinyatakan dalam lapis atau lantai



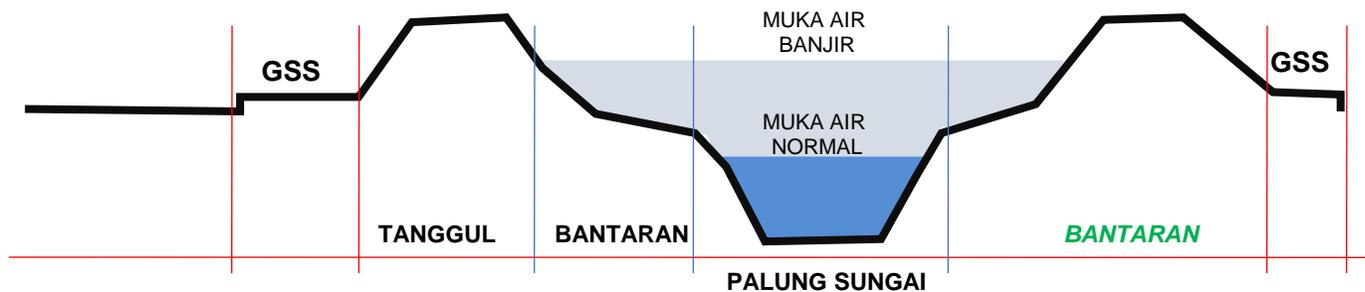
Jarak bebas bangunan

Jarak Bebas Bangunan adalah ruang kosong tanpa atap antar bangunan, atau terhadap batas tanah/perpetakan dalam suatu daerah perencanaan. Dalam hal ketentuan jarak bebas (Y) lebih besar dari jarak antara GSJ dengan GSB maka yang dipakai adalah jarak bebas (Y)

Pengaturan Penggunaan dan Intensitas Bangunan

Garis Sempadan Sungai (GSS)

No.	Tipe Sungai	Di Luar Kawasan Perkotaan		Kawasan Perkotaan	
		Kriteria	Lebar Min	Kriteria	Lebar Min
1	Sungai bertanggul		5 m		3 m
2	Sungai tak bertanggul (diukur dari tepi sungai)	Sungai besar (luas DPS > 500 km ²)	100 m	Kedalaman > 20 m	30 m
				Kedalaman 3-20 m	15 m
		Sungai kecil (luas DPS < 500 km ²)	50 m	Kedalaman > 3 m	10 m
3	Sungai yang terpengaruh pasang surut air laut (diukur dari tepi sungai)		100 m	100 m	



Pengaturan Penggunaan dan Intensitas Bangunan

Garis Sempadan Kereta Api

No.	Tipe Jalur Kereta Api	Tanaman	Bangunan
1	Jalur KA lurus	11 m	20 m
2	Jalur KA belokan dalam	23 m	23 m
3	Jalur KA belokan luar	11 m	11 m

Garis Sempadan Pantai

No.	Tipe Pantai	Kawasan Permukiman	Kawasan Non Permukiman
1	Landai, gelombang < 2m	30-70 m	100-200 m
2	Landai, gelombang > 2m	50-100 m	150-250 m
3	Curam, gelombang < 2m	-	200-250 m
4	Curam, gelombang > 2m	-	250-300 m

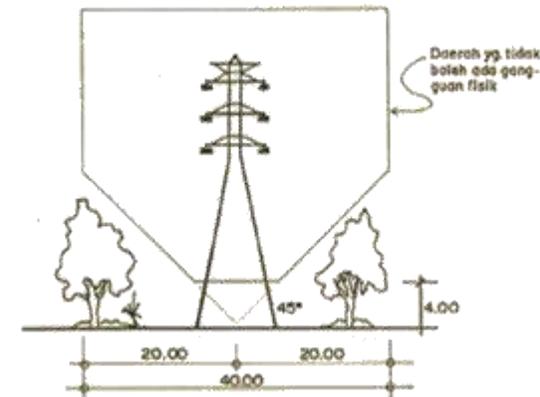
Pengaturan Penggunaan dan Intensitas Bangunan

No.	Lokasi	SUTT		SUTET	SUTM	SUTR	Saluran kabel	
		66 KV	150 KV	500 KV			SKTM	SKTR
1.	Bangunan beton	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
2.	Pompa bensin	20 m	20 m	20 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
3.	Penimbunan bahan bakar	50 m	20 m	50 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
4.	Pagar	3 m	20 m	3 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
5.	Lapangan terbuka	6,5 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
6.	Jalan raya	8 m	20 m	15 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
7.	Pepohonan	3,5 m	20 m	8,5 m	2,5 m	1,5 m	0,5 m	0,3 m
8.	Bangunan tahan api	3,5 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
9.	Rel kereta api	8 m	20 m	15 m	20 m	20 m	20 m	20 m
10.	Jembatan besi/ tangga besi/ kereta listrik	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
11.	Dari titik tertinggi tiang kapal	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m
12.	Lapangan olah raga	2,5 m	20 m	14 m	20 m	20 m	20 m	20 m
13.	SUTT lainnya pengahantar udara tegangan rendah, jaringan telekomunikasi, televisi dan kereta gantung	3 m	20 m	8,5 m	20 m	20 m	20 m	20 m

Keterangan:

- SUTR = Saluran Udara Tegangan Rendah
- SUTM = Saluran Udara Tegangan Menengah
- SUTT = Saluran Udara Tegangan Tinggi
- SUTET = Saluran Udara Tegangan Ekstra Tinggi
- SKTR = Saluran Kabel Tegangan Rendah
- SKTM = Saluran Kabel Tegangan Menengah

Garis Sempadan Tegangan Tinggi



RDTR-PZ DKI Jakarta 2010-2030: Teknik Pengaturan Zonasi

Perda DKI Jakarta No. 1/2014 RDTR-PZ (Ps. 620-628)	
Teknik Pengaturan Zonasi	Teknik pengaturan zonasi (TPZ) ditetapkan oleh Gubernur setelah mendapat pertimbangan BKPRD dengan tujuan memberikan fleksibilitas penerapan PZ pada sub zona
bonus (a)	<i>peningkatan luas lantai/KLB di tempat tertentu, sebagai kompensasi penyediaan fasilitas publik di dalam lahan atau di luar lahan perencanaan</i>
pengalihan hak membangun (b)	<i>pengalihan hak membangun (luas lantai bangunan/KLB) diarahkan pada kawasan TOD, pusat kegiatan primer dan sekunder, kawasan dg PRK/UDGL</i>
pertampalan aturan/overlay (c)	<i>merupakan zona dengan dua atau lebih aturan yang ditambahkan pada sub zona, ditetapkan pada KKOP dengan ketentuan pembatasan tinggi bangunan, dan jenis kegiatan</i>
permufakatan pembangunan (d)	<i>permufakatan pembangunan ditetapkan sepanjang koridor angkutan umum massal berbasis rel layang, perubahan/penambahan kegiatan, penambahan lantai bangunan</i>
khusus (e)	<i>pembatasan kegiatan pada kawasan yang memiliki karakteristik spesifik dan keberadaannya dipertahankan oleh pemerintah</i>
pengendalian pertumbuhan (f)	<i>penyediaan fasilitas bersama pada kawasan industri kecil (f1) dan pembatasan kegiatan dan tinggi bangunan kawasan pengembangan berpola pita di sepanjang jalur transportasi massal di luar TOD</i>
pelestarian kawasan cagar budaya (g)	<i>perangkat untuk mempertahankan bangunan dan situs yang memiliki nilai sejarah: kota tua, menteng, kebayoran baru, pulau onrust-cipir-bidadari-kelor</i>

Lampiran VI:

Tabel 1 - Klasifikasi Kegiatan

Tabel 2 - Klasifikasi Zona dan Sub Zona

Tabel 3 - Pelaksanaan Kegiatan Dalam Sub Zona

PRK/UDGL: CBD Sudirman dan CBD Mega Kuningan



Sudirman CBD
South Jakarta, 1992, 2004
31,5 ha

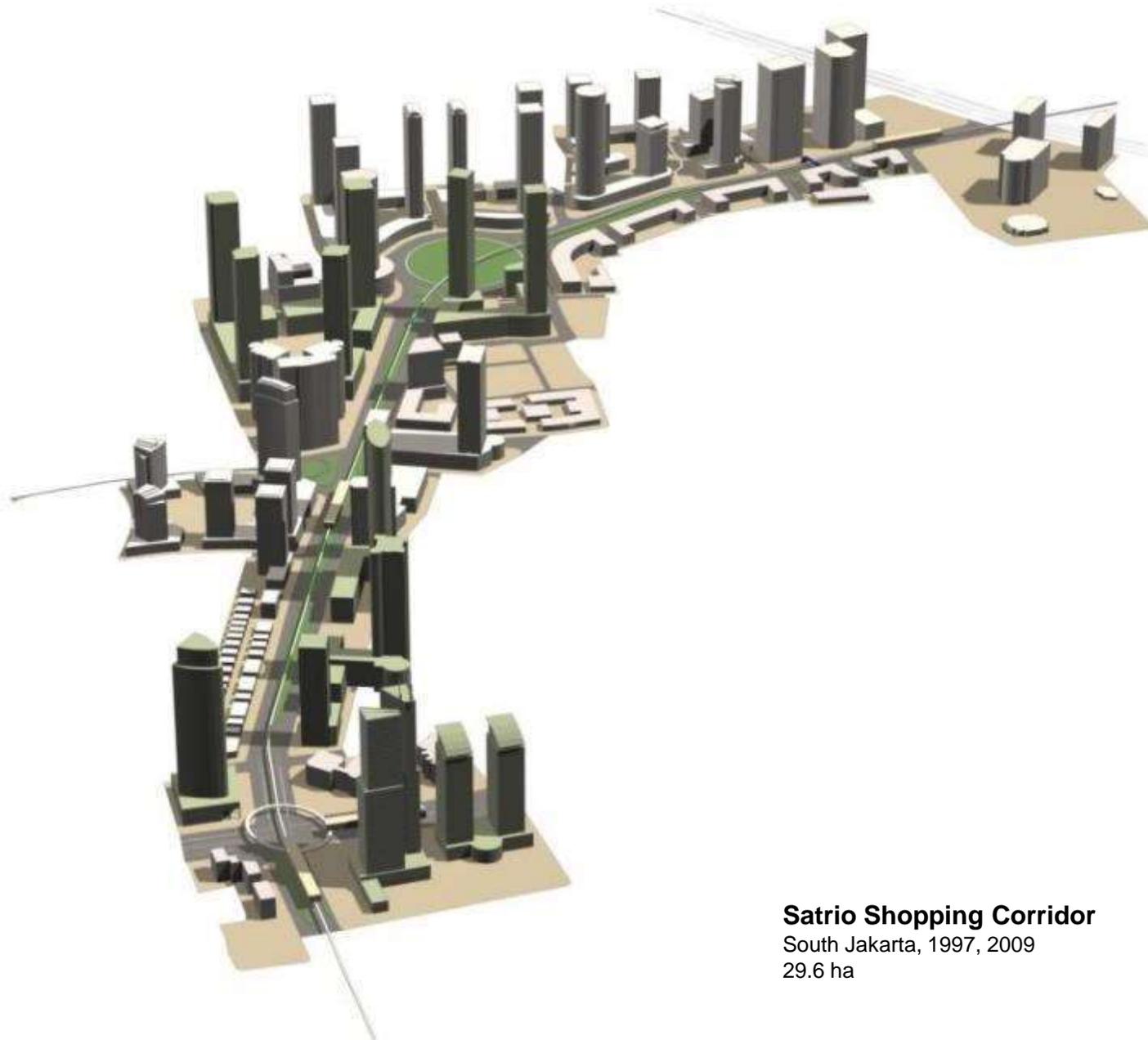


Mega Kuningan CBD
South Jakarta, 1993, 2003
53 ha



Sudirman CBD
South Jakarta, 1992, 2004 (Pacific Place), 2015 (Signature Tower approved)
31, 5 ha

PRK/UDGL: Satrio Shopping Corridor



Satrio Shopping Corridor
South Jakarta, 1997, 2009
29.6 ha

ARAHAN PEMANFAATAN RUANG KAWASAN PUSAT KEGIATAN

Pemanfaatan Ruang pada sistem pusat kegiatan perkantoran, perdagangan dan jasa khususnya pada pusat bisnis dan pusat perbelanjaan diarahkan sebagai berikut:

- a) Dilaksanakan berdasarkan **Panduan Rancang Kota** dan Panduan Pembangunan Kawasan;
- b) Dapat diisi dengan kegiatan campuran antara kegiatan perdagangan dan jasa dengan perumahan, baik secara horizontal maupun vertikal;
- c) Pembangunan per persil dilakukan berdasarkan Panduan Rancang Kota dan Panduan Pembangunan Kawasan dengan memperhitungkan keseimbangan antara manfaat ruang dan kewajiban penyediaan prasarana dan fasilitas umum;
- d) Pengembangan prasarana untuk pejalan kaki;
- e) Pengembangan sistem pengelolaan kawasan (*estate management*);
- f) Pengembangan kemitraan antara pemerintah, swasta dan masyarakat dalam perencanaan, pembiayaan dan pelaksanaan pembangunan.

Panduan Rancang Kota (PRK) disusun sebagai penjabaran dari RRTRW Kecamatan atas kawasan-kawasan bersifat strategis dan atau pusat-pusat kegiatan kota sehingga pembangunannya tidak bersifat individual atau per persil tetapi per kawasan sehingga diperoleh penataan ruang terpadu. Panduan Rancang Kota digambarkan dalam tiga dimensi dalam skala 1:1000 dan atau 1:500.

Panduan Pembangunan Kawasan merupakan lanjutan dari Panduan Rancang Kota yang memuat rencana implementasi dari PRK dan antara lain berisikan uraian mengenai pembagian kewajiban pembangunan prasarana, fasilitas sosial dan fasilitas umum berdasarkan alokasi pemanfaatan ruang yang diperoleh masing-masing pemilik tanah, tahapan pembangunan dan pengelolaan kawasan.

Panduan Rancang Kota dan Panduan Pembangunan Kawasan ditetapkan dengan Keputusan Gubernur dan menjadi dasar penetapan kewajiban pengembangan dan atau para pengembang dalam penerbitan SIPPT.

Rencana Tata Bangunan dan Lingkungan (RTBL) adalah panduan rancang bangun suatu lingkungan / kawasan yang dimaksudkan untuk mengendalikan pemanfaatan ruang, penataan bangunan dan lingkungan, serta memuat materi pokok ketentuan program bangunan dan lingkungan, rencana umum dan panduan rancangan, rencana investasi, ketentuan pengendalian rencana dan pedoman pengendalian pelaksanaan pengembangan lingkungan / kawasan.

Dalam pelaksanaan, sesuai kompleksitas permasalahan kawasannya, RTBL juga dapat berupa :

1. Rencana Aksi / Kegiatan Komunitas (community-action plan)
2. Rencana Penataan Lingkungan (neighbourhood-development plan)
- 3. Panduan Rancang Kota** (Urban Design Guidelines)

Panduan Rancang Kota sebagai pedoman pelaksanaan pembangunan secara terpadu, yang antara lain dilakukan melalui pembangunan baru, pembangunan kembali, pelestarian, revitalisasi, dan atau peremajaan.

- a) **pembangunan kembali (*re-development*)** merupakan kegiatan perwujudan kembali konstruksi bangunan, sarana dan prasarana dalam suatu kawasan.
- b) **peremajaan (*renewal*)** merupakan upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya atau merubah fungsi kawasan lama.
- c) **revitalisasi** merupakan upaya untuk meningkatkan nilai lahan/kawasan melalui pembangunan kembali dalam suatu kawasan yang dapat meningkatkan fungsi kawasan sebelumnya.

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan



DAERAH PERENCANAAN

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan



PERUNTUKAN LAHAN

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan



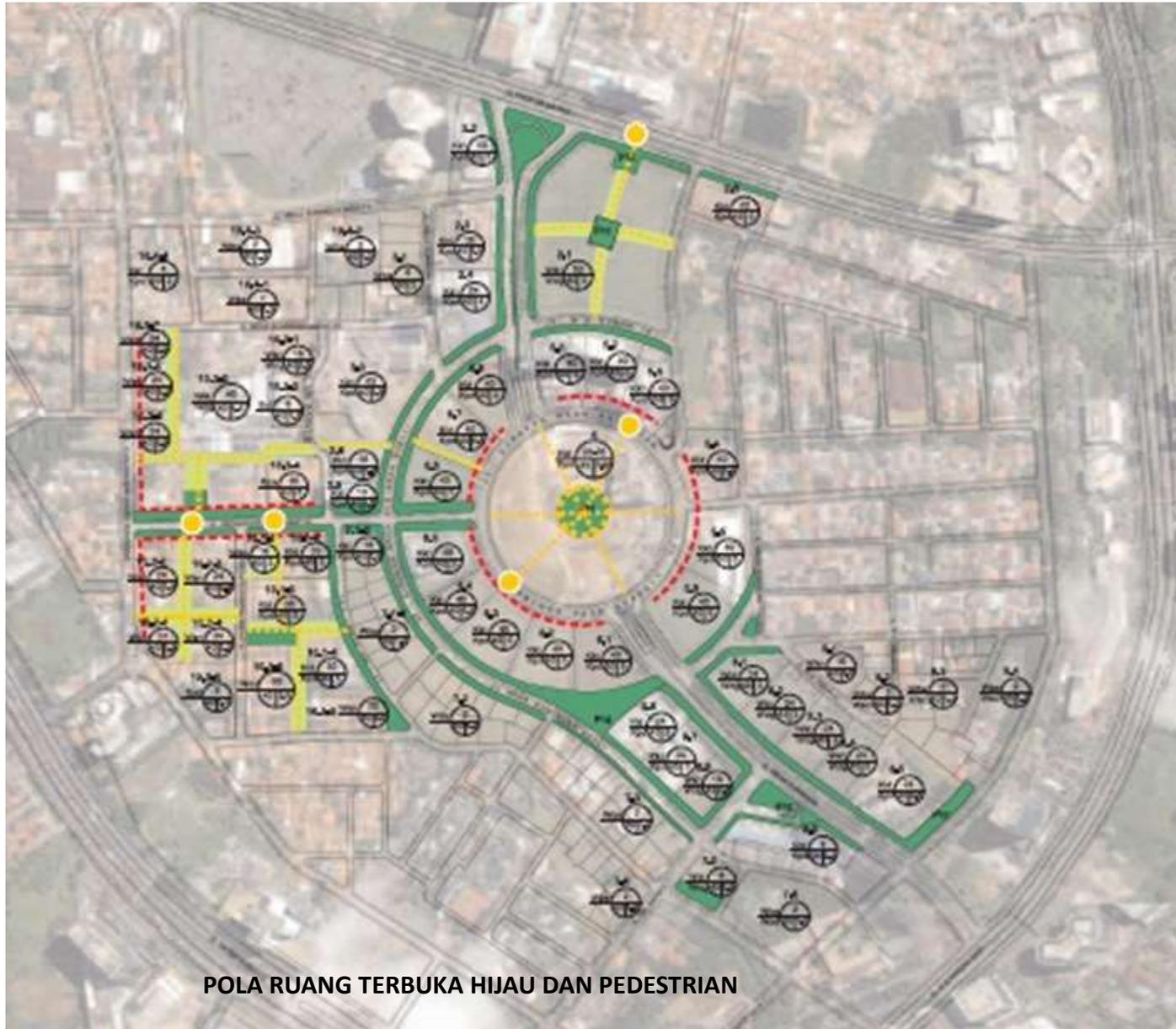
DISTRIBUSI INTENSITAS

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan



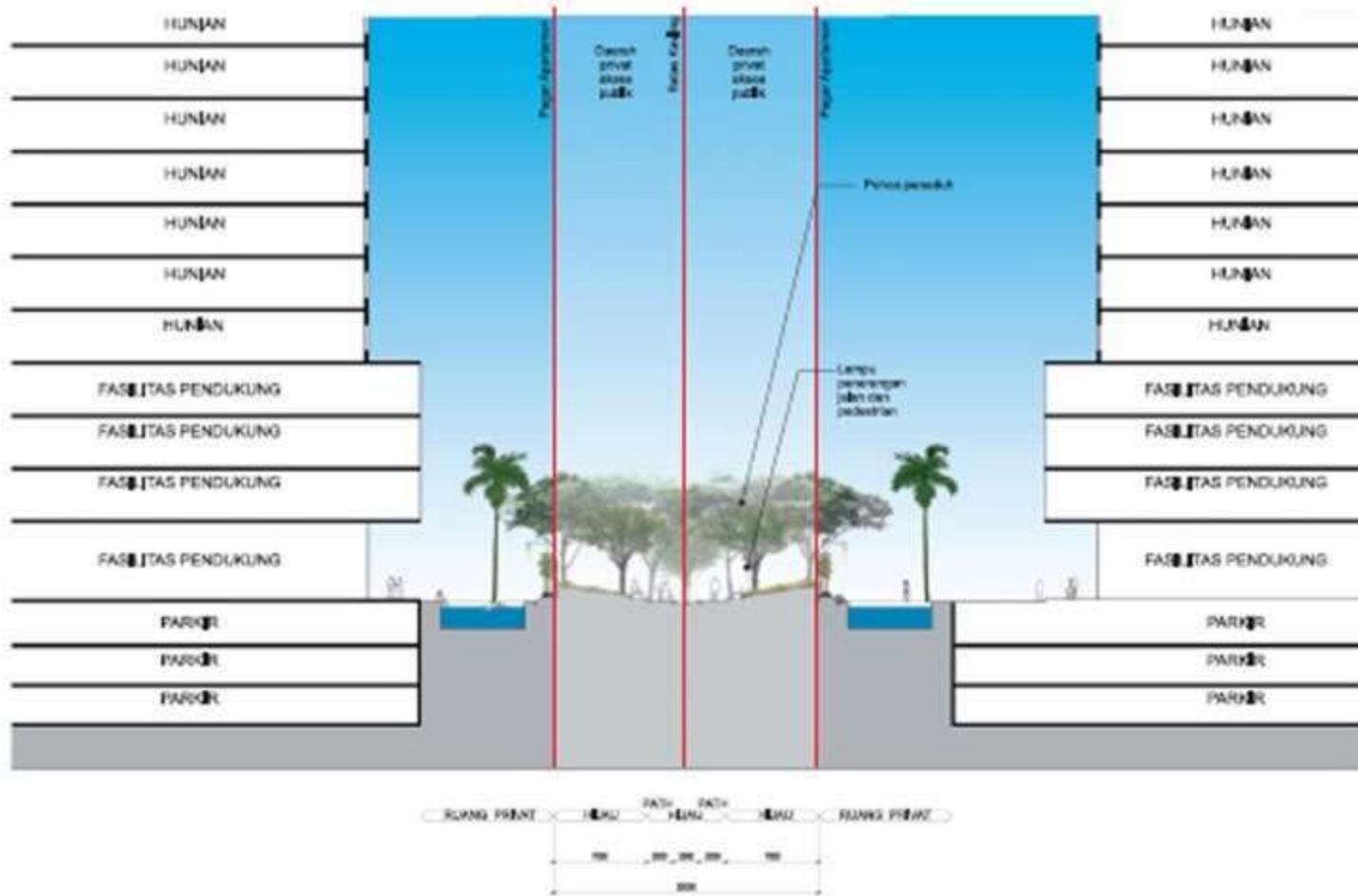
ILUSTRASI MASSA BANGUNAN

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan



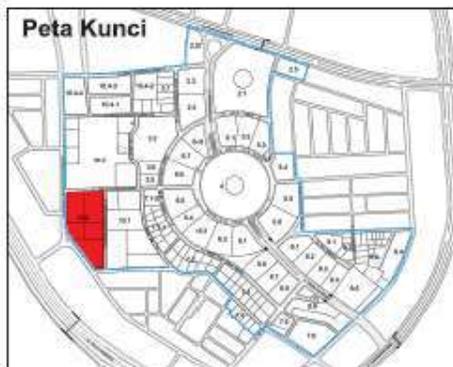
POLA RUANG TERBUKA HIJAU DAN PEDESTRIAN

POTONGAN JALAN



RUANG PRIVATE AKSES PUBLIK

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan

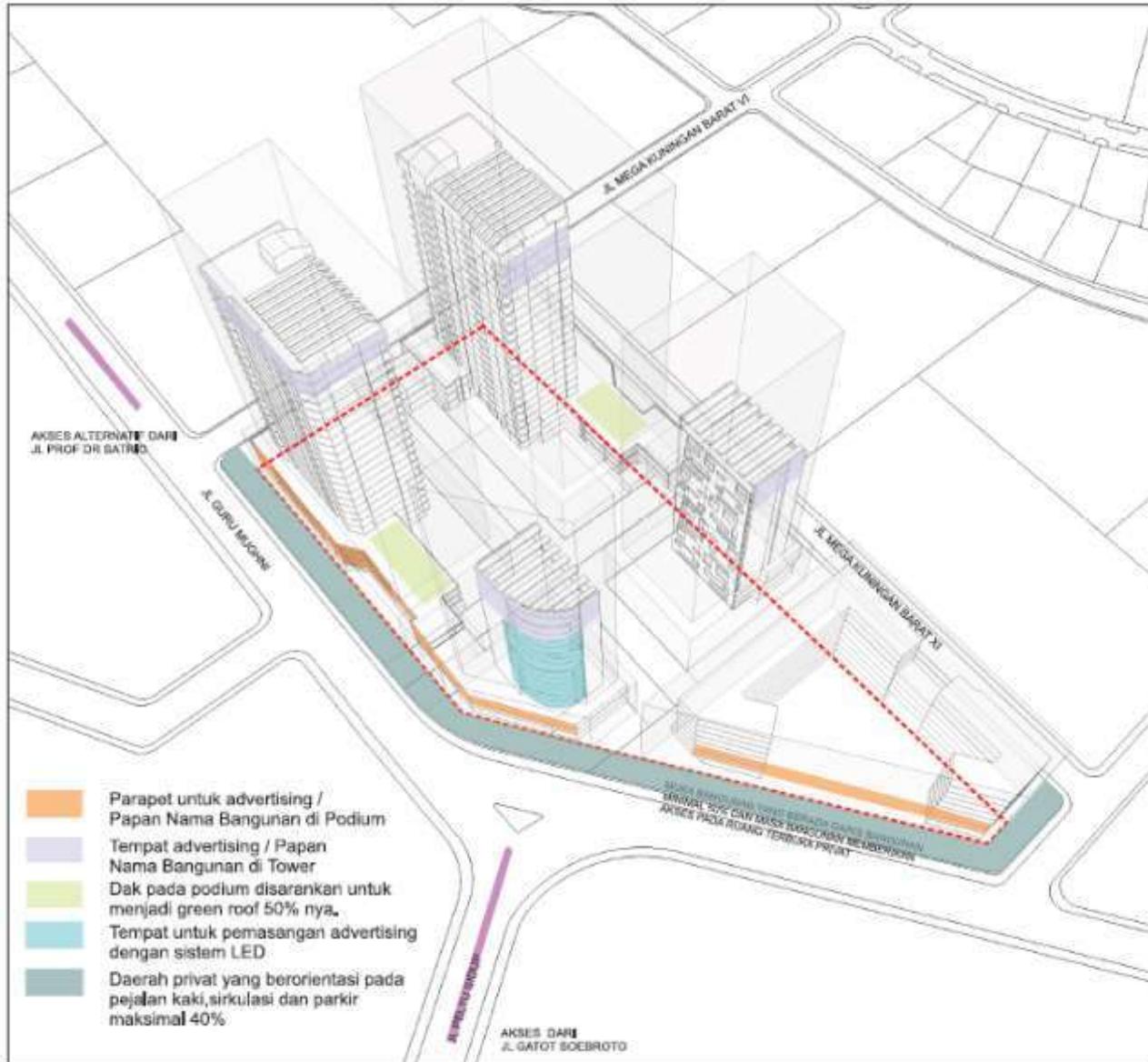


Legenda

- Daerah podium
- Daerah menara
- Bangunan penghubung antar-persil berupa jembatan
- Sunken plaza
- Penyempurna Hijau Taman (Phi)
- Daerah hijau privat akses publik
- Daerah privat akses publik (pedestrian)
- Terowongan penyeberangan bagi pedestrian
- Batas kepemilikan lahan
- Garis pagar yang diizinkan
- Akses kendaraan bermotor ke dalam lahan

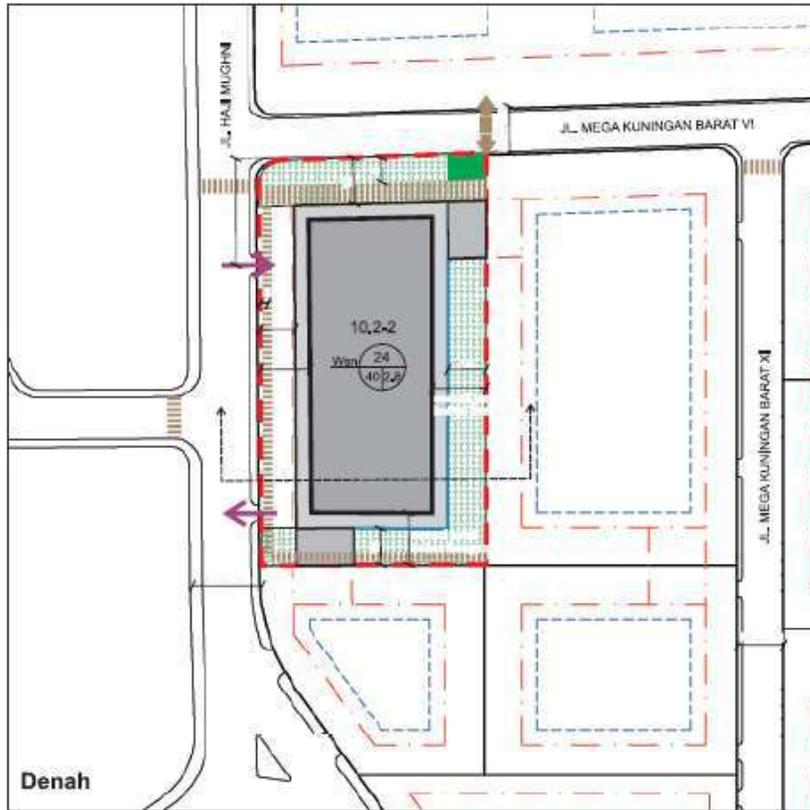
PANDUAN PENATAAN BLOK

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan

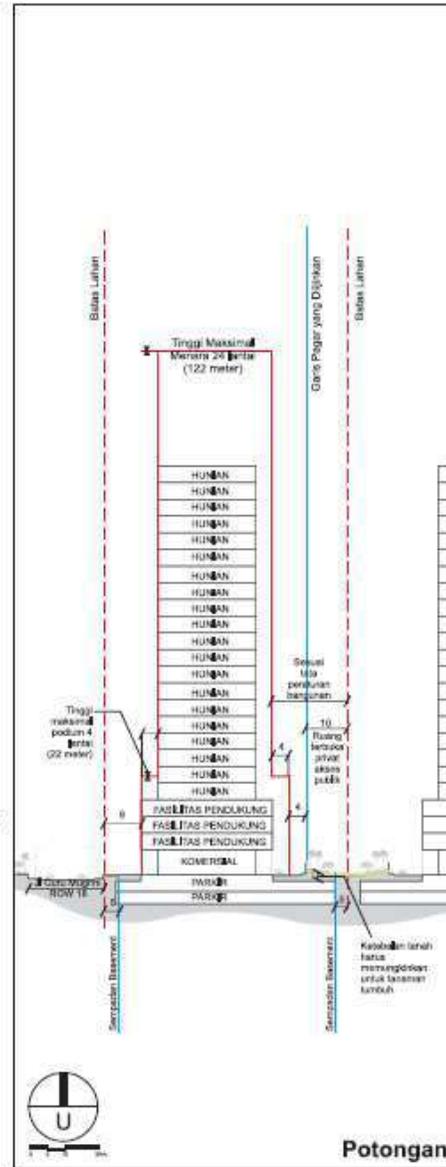


PANDUAN PENATAAN BLOK

PRK/UDGL: CBD Mega Kuningan



- Legenda**
- Daerah podium
 - Daerah menara
 - Bangunan penghubung antar-persil berupa jembatan
 - Sunken plaza
 - Penyempurna Hijau Taman (PHT)
 - Daerah hijau privat akses publik
 - Daerah privat akses publik (pedestrian)
 - Terowongan penyeberangan bagi pedestrian
 - Batas kepemilikan lahan
 - Garis pagar yang diizinkan
 - Akses kendaraan bermotor ke dalam lahan



PANDUAN PENATAAN SUB BLOK

Jumat 08 April 2016, 22:58 WIB

Tentukan Syarat Peninggian Gedung, Ahok: Langit Jakarta Milik Saya

Elza Astari Retaduari - detikNews



Foto: Ari Saputra

**Pergub DKI Jakarta
175/2015** Pengenaan
Kompensasi Terhadap
Nilai Pelampauan
Koefisien Lantai
Bangunan (KLB)

Ahok bakal mengizinkan pengembang yang ingin menambah Koefisien Luas Bangunan (KLB) menambah ketinggian gedung, asalkan mereka mau memberi kontribusi untuk pembangunan Jakarta.

"Kamu kalau mau naikkin gedung KLB, misalnya luas tanah 1 Hektare, KLB 5 kamu boleh bangun 50 ribu meter persegi. Minta KLB jadi 7 boleh? Boleh, tapi, 'Hei, kamu bayar. Jadi 7 kan tambah 2, 2 kali 10 ribu berarti kamu nambah 2 Hektare, seolah-olah kamu punya tambahan 2 Hektare ke langit,'" ungkap Ahok.

Ahok pun berkelakar, pengembang boleh menambah ketinggian hingga setinggi langit. Namun tentu ada syaratnya.

"Langit punya siapa? Yang di bawah kuasa pemerintah dong sesuai dengan undang-undang. Air, tanah, udara dikuasai negara dan dipergunakan untuk sebesar-besarnya kemakmuran rakyat," kata Ahok.

"Jadi kamu (pengembang) mesti bayar nih ke saya. Langit Jakarta punya saya, bapak dan ibu. Tapi udara nggak bisa dijual. Bayarnya pakai uang? Enggak boleh. Bayarnya pakai pembangunan yang saya tunjuk-tunjuk," tambahnya.

**Pergub DKI Jakarta
251/2015**
Perubahan atas Pergub
175/2015

**Pergub DKI Jakarta
119/2016**
Perubahan Kedua atas
Pergub 175/2015

**Pergub DKI Jakarta
210/2016** Peneleaan
Kompensasi Terhadap
Nilai Pelampauan
Koefisien Lantai
Bangunan (KLB)

BAB II

PELAMPAUAN KLB

Bagian Kesatu

Umum

Pasal 3

(1) Pemanfaatan ruang yang dapat diberikan pelampauan KLB dimungkinkan pada lokasi :

- a. pusat kegiatan primer;
- b. pusat kegiatan sekunder;
- c. kawasan strategis kepentingan ekonomi;
- d. kawasan terpadu kompak dengan pengembangan Konsep TOD;
- e. kawasan yang memiliki fungsi sebagai fasilitas parkir perpindahan moda (park and ride); dan
- f. lokasi pertemuan angkutan umum massal.

yang ditetapkan sebagai Zona Teknik Pengaturan Zonasi (TPZ) Bonus dengan kode a dengan deliniasi zona sebagaimana ditetapkan pada Peraturan Daerah tentang RDTR dan Peraturan Zonasi.

(2) Terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (1), dikenakan kompensasi pelampauan KLB.

(3) Pengenaan kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud pada ayat (2), diberikan dengan tetap menghormati hak orang lain sesuai dengan ketentuan peraturan perundang-undangan

(4) Bentuk pengenaan kompensasi terhadap pelampauan KLB ditetapkan dengan Keputusan Gubernur setelah mendapatkan pertimbangan BKPRD.

Bagian Kedua

Pengenaan Kompensasi

Pasal 4

- (1) Kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagaimana dimaksud dalam Pasal 3 ayat (2) ditetapkan dalam bentuk penyediaan fasilitas publik antara lain :
- a. penyediaan lahan dan/atau membangun RTH publik;
 - b. penyediaan lahan dan/atau membangun rumah susun sewa;
 - c. penyediaan dan/atau membangun waduk atau situ;
 - d. penyediaan infrastruktur;
 - e. penyediaan prasarana (ducting);
 - f. penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki yang terintegrasi dengan angkutan umum; dan/atau
 - g. penyediaan jalur sepeda yang terintegrasi dengan angkutan umum.

Bagian Kelima

Perhitungan Kompensasi
Terhadap Pelampauan KLB

Pasal 8

(1) Perhitungan pengenaan kompensasi terhadap pelampauan KLB sebagai berikut :

a. Besarnya kompensasi yang diperoleh dihitung berdasarkan rumus :

$$K = I \times \frac{L}{\text{KLB}_{\text{Dasar}}} \times \text{NJOP}$$

Keterangan :

- K = Nilai Kompensasi (Rp)
- I = Indeks
- L = Besaran luas lantai bangunan yang dilampaui (m²)
- KLB_{dasar} = Nilai Koefisien Lantai Bangunan sesuai dengan Rencana Kota yang ditetapkan
- NJOP = Nilai Jual Objek Pajak lahan yang akan dibangun (Rp)

Pergub DKI Jakarta 175/2015:

Pengenaan Kompensasi Terhadap Nilai Pelampauan Koefisien Lantai Bangunan (KLB)

DAFTAR LAMPUAN KLB YANG DISETUJUI
2015 - 2016

NO. PIM	NAMA PEMOHON	LOKASI	INDEKS	LUAS LAHAN PERENCANAAN	INTENSITAS KLB	KLB YANG DIMOHON	PELAMPAUAN KLB	NILAI KOMPENSASI	BENTUK KOMPENSASI
g-15	MITRA PANCA PERSADA	JALAN JEND SUDIRMAN NO. 40-41, BENDUNGAN HILIR, TANAH ABANG, JAKARTA PUSAT	1.2	8.013 M2	7	13	6	Rp 579,326,163,429	<ol style="list-style-type: none"> 1 Pembangunan Fly Over di Kawasan Semanggi dari Jalan Gatot Subroto (dari arah Pancoran) sampai dengan Jalan Sudirman (ke arah Blok M) 2 Penyediaan jalur dan peningkatan kualitas fasilitas pejalan kaki dengan lebar minimal 5 m
o-15	MULIA KARYAGEMILANG	WISMA MULIA 2, KUNINGAN BARAT, MAMPANG PRAPATAN, JAKARTA SELATAN	1.4	5.880 M2	6.5	10.349	3.849	Rp 213,044,850,222	<ol style="list-style-type: none"> 1 Pembangunan Rumah Susun pada lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebanyak 2 (dua) tower dengan jumlah lantai per tower sebanyak 16 (enam belas) lantai dengan total unit sebanyak 540 (lima ratus empat puluh) unit di lokasi Daan Mogot, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat 2 Pembangunan Ruang Publik Terpadu Ramah Anak (RPTRA) seluas ± 2.158 m2 (lebih kurang dua ribu seratus lima puluh delapan meter persegi) di kawasan Rumah Susun Daan Mogot, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat
o-15	SAMPOENA LAND	Jalan Prof. Dr. Satrio / Jalan Jenderal Sudirman Kaveling 45-46, Kelurahan Karet Semanggi, Kecamatan Setiabudi, Kota Administrasi Jakarta Selatan	1.2	32.667 M2	7	9	2	Rp 723,112,978,629	<ol style="list-style-type: none"> 1 Pembangunan Rumah Susun pada lahan milik Pemerintah Provinsi DKI Jakarta sebanyak 3 (tiga) tower dengan jumlah lantai per tower sebanyak 20 (dua puluh) lantai atau 840 (delapan ratus empat puluh) unit di lokasi Daan Mogot, Kelurahan Duri Kosambi, Kecamatan Cengkareng Barat, Kota Administrasi Jakarta Barat 2 Rehab Gedung Kantor Sekretariat Komisi Pemilihan Umum (KPU) Provinsi dan Kota/Kabupaten serta Badan Pengawas Pemilu (Bawaslu) Provinsi dan Panitia Pengawas (Panwas) Kota/Kabupaten Administrasi Provinsi DKI Jakarta beserta sarana dan prasarana pendukungnya 3 Penataan dan pengembangan Kota Tua beserta fasilitas pendukungnya



Fly Over Semanggi , Jakarta Selatan
(lahan 8013 m2, KLB 7 ke 13, Rp. 579 Miliar)



Rusunawa Daan Mogot, Jakarta Barat

9 menara (T3-T5 Sampoerna land, T6-T7 Keppel Land)



Terima kasih

Jakarta, 12 September 2020 | 21 April 2022

Centropolis

Jurusan Arsitektur dan Perencanaan, Fakultas Teknik, UNTAR
Kampus I Universitas Tarumanagara, Gedung L Lantai 4
Jl. Letjen. S. Parman 1, Jakarta Barat 11440

phone: + 62 21 5638357

email: centropolis.untar@gmail.com